

Bebauungsvorschriften

„Fesenacker - Erweiterung“

- 1 Rechtsgrundlagen
 - 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) -BBauG-.
 - 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237).
 - 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237), berichtigt am 20.12.1968 (BGBl. 1969 I S. 11).
 - 1.4 § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 103).
 - 1.5 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauverordnung für Baden - Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S 151) -LBO-.
- 2 Ausnahmen
 - 2.1 Soweit Anlagen im Baugebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als Ausnahmen zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig. Anlagen, die in § 4, Abs. 3, Nr. 3 - 6 BauNVO aufgeführt sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 Maß der baulichen Nutzung

Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 5 Grenz- und Gebäudeabstand
 - 5.1 Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden Grenzabstände mindestens 7,00 m.
 - 5.2 Dabei geringster Grenzabstand 3,00 m.
 - 5.3 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.
- 6 Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt.

 - 6.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)
 - 6.2 Wasserbecken, auch unter 50 cm Fassungsvermögen (§ 89 Abs. 14 und 15).
 - 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen unter 2 m Höhe (§ 89 Abs. 23).
 - 6.4 Künstliche Vohlräume unter der Erdoberfläche bis 20 cm Mannhöhe (§ 89 Abs. 24).
 - 6.5 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89, Abs. 20)

7 Straßenbau und Böschungen bzw. Stützmauern

Der Anschluß der öffentlichen Verkehrsfläche an die Grundstücke erfolgt durch Böschungen. Soweit der jeweilige Grundstückseigentümer statt der im Zuge des Straßenbaues erforderlichen Geländeböschungen Stützmauern errichten möchte, können diese im Einzelfall unter der Voraussetzung der Ziffer 6 zugelassen werden.

8 Baugestaltung

8.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

8.1.1 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

8.2 Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren

8.2.1 bergseits 3,05 m

8.2.2 talseits 5,80 m

8.3 Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens:

8.3.1 siehe Festsetzung im Plan für jedes Grundstück - Vorhaben bezogen auf Meereshöhe NN - Quer- und Längsschnitte. Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen. Dabei ist besonders auf die Festlegung der Sockelhöhen in den einzelnen Querschnitten zu achten.

8.3.2 Fixpunkt: siehe amtl. Verzeichnis (Kirche Nr. 2302, Höhe 192,754 ü. NN)

8.4 Dächer

8.4.1 Die Wohngebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Die Dachneigung wird auf 38° bis 48° neu festgesetzt.

rungs—

8.4.2 Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.

8.4.3 - Dachaufbauten - siehe Anhang H. Satzung vom 7.2.1991 / *AP.*

9 Nebengebäude und Garagen

- 9.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Raummasse und Baugestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- 9.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)
- 9.2.1 Geschößzahl: I
- 9.2.2 Höchste Traufhöhe: 3m
- 9.3 Garagen
- 9.3.1 Vorgeschriebene Dachform:

9.3.1.1 Zulässig sind erdüberdeckte Flachdachgaragen, d.h. Garagen, die ohne künstliche Erdanschüttung in das vorhandene Gelände gebaut werden können

9.3.1.2 Oberirdische Garagen mit Satteldachaufbau, wobei sich die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen muß

10.1 zulässig an orientlichen Straßen und Plätzen:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzungen oder
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw.
- Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkelleisen mit Heckenhinterpflanzung, jedoch einheitliche Gestaltung innerhalb der einzelnen Straßensüße.

10.2 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

10.3 Höhe der Einfriedungen höchstens 1 m

10.4 Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen als in 10.1 bis 3 vorgesehen verlangt werden.

11 Stromversorgung

11.1 Die Stromversorgung erfolgt entweder über ein Niederspannungskabelnetz oder über das bereits bestehende Niederspannungsfreileitungsnetz.

11.2 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar angewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

12 Ausnahmen für Geschosse und Dachformen

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschößzahlen und der Dachformen können zur Anpassung an die vorhandene Bausubstanz zugelassen werden.

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

1. Schleppgauben (Anlage 1)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längsmaß von $1/3$ der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mindestens einen Abstand von $1/4$ der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mindestens 3 Ziegelreihen, jedoch 1,25 m Neigungslänge muß der untere Abstand von der unteren Traufe (Sparrenvorderkante) betragen.

Der obere Abstand der Schleppgaube zum Dachfirst darf das Maß von 1,5 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt max. 1,5 m über Dachfläche und höchstens 2,5 m über Geschoßrohdecke bis zur Unterkante Traufe (Schnittpunkt Gaubenaußenwand / Sparrenunterkante).

Schleppgauben sind als durchgehendes Lichtband auszubilden und so anzuordnen, daß die Traufe des Wohnhausdaches nicht unterbrochen wird.

Je Dachseite sind nur 2 Schleppgauben zugelassen.

2. Giebelgauben (Anlage 2)

Sie sind nur bei Dächern ab 40° Neigung zugelassen. Die Giebelgauben dürfen das Längsmaß, bei mehreren Gauben das Längsmaß in der Summe, von $1/3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens $1/5$ der Gebäudelänge haben.

Der obere Abstand vom First der Giebelgaube bis zum Dachfirst des Hauptgebäudes muß mindestens 2,25 m und der untere Abstand von der Traufe (Sparrenvorderkante) bis zur Gaubenaußenwand muß mindestens 1,75 m betragen. Beide Maße sind in der Dachneigung zu messen. Die Höhe des Gaubenfirstes, von der OK-Rohdecke im OG- bis OK-Sparren gemessen, darf das Maß von 3,40 m nicht überschreiten. Die Gaubenhöhe, außen an der Gaubenecke gemessen, darf über der Dachfläche bis Unterkante Sparren höchstens 1,20 m betragen.

Die Dachneigung der Giebelgauben wird auf 45° bis 50° festgesetzt.

Es sind bis zu 3 Giebelgauben je Dachseite zugelassen.

3. Dreiecksgauben (Anlage 3)

Sie sind bei Dächern ab 30° Neigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6 m der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mindestens 2 m von der Giebelwand betragen und mindestens 1,75 m unteren Abstand von der Traufe haben (gemessen in Neigungs-

länge von Sparrenvorderkante). Der obere Abstand vom First der Dreiecksgaube zum Dachfirst des Hauptgebäudes darf das Maß von 2,25 m (gemessen in Dachneigung) nicht unterschreiten. Die höchste Höhe des Gaubenfirstes, gemessen von Geschoßrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45° festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.

4. Aufgesetztes Satteldach (Anlage 4)

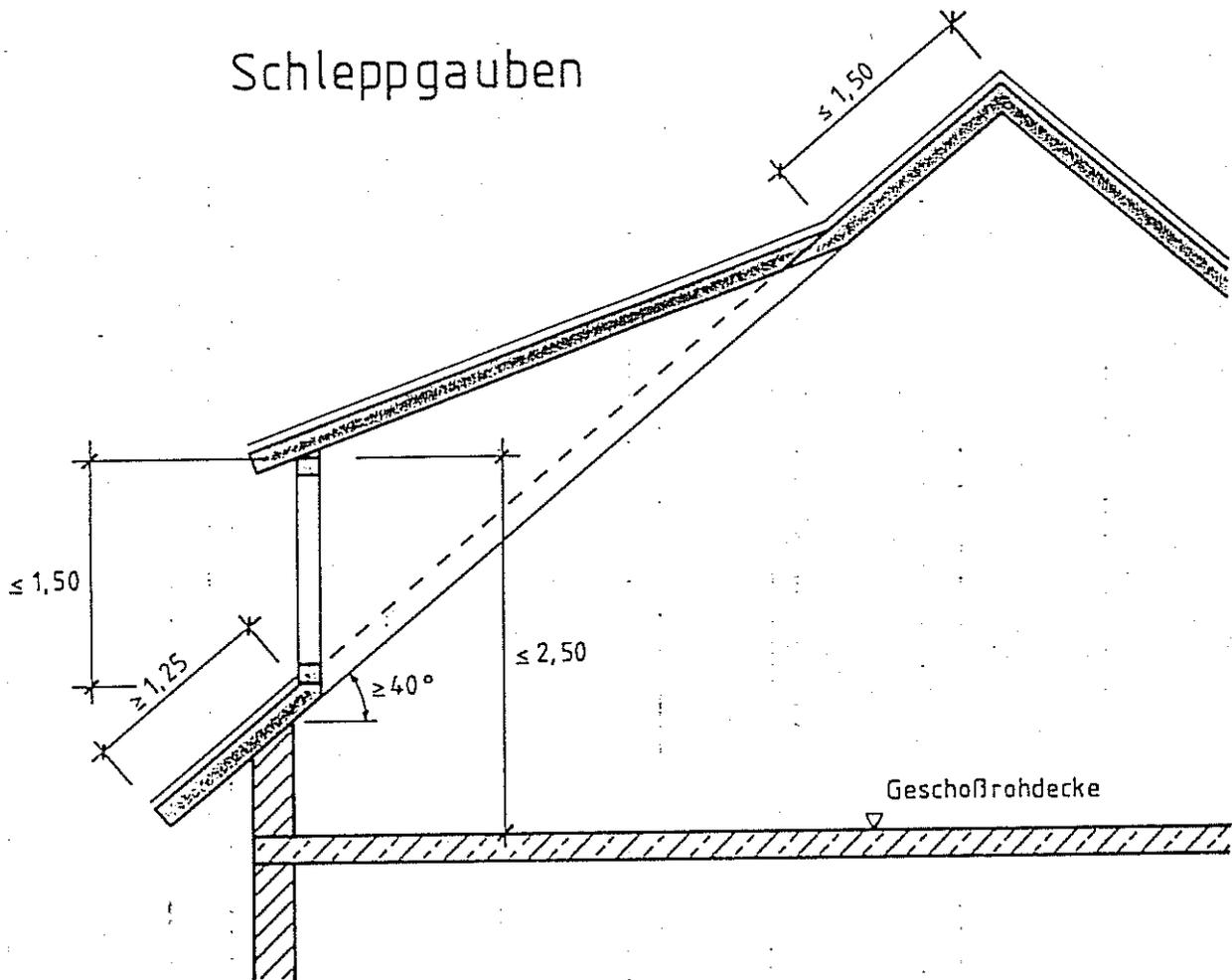
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und nur auf 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Von der Giebelwand muß ein Abstand von mindestens 1/5 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die aufgesetzten Satteldächer sind als durchgehendes Lichtband auszubilden.

5. Allgemeine Bestimmungen

- a) Es können nur einheitliche Gaubenformen gewählt werden. Gemischte Formen sind nicht zugelassen.
- b) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (Kupfer) einzudecken.
- c) Die Wangen und Stirnseiten sind mit Holz oder einem sonstigen, der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer).
- d) Soweit Dacheinschnitte zulässig sind, dürfen diese nicht in Kombination mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite errichtet werden.

Schleppgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:



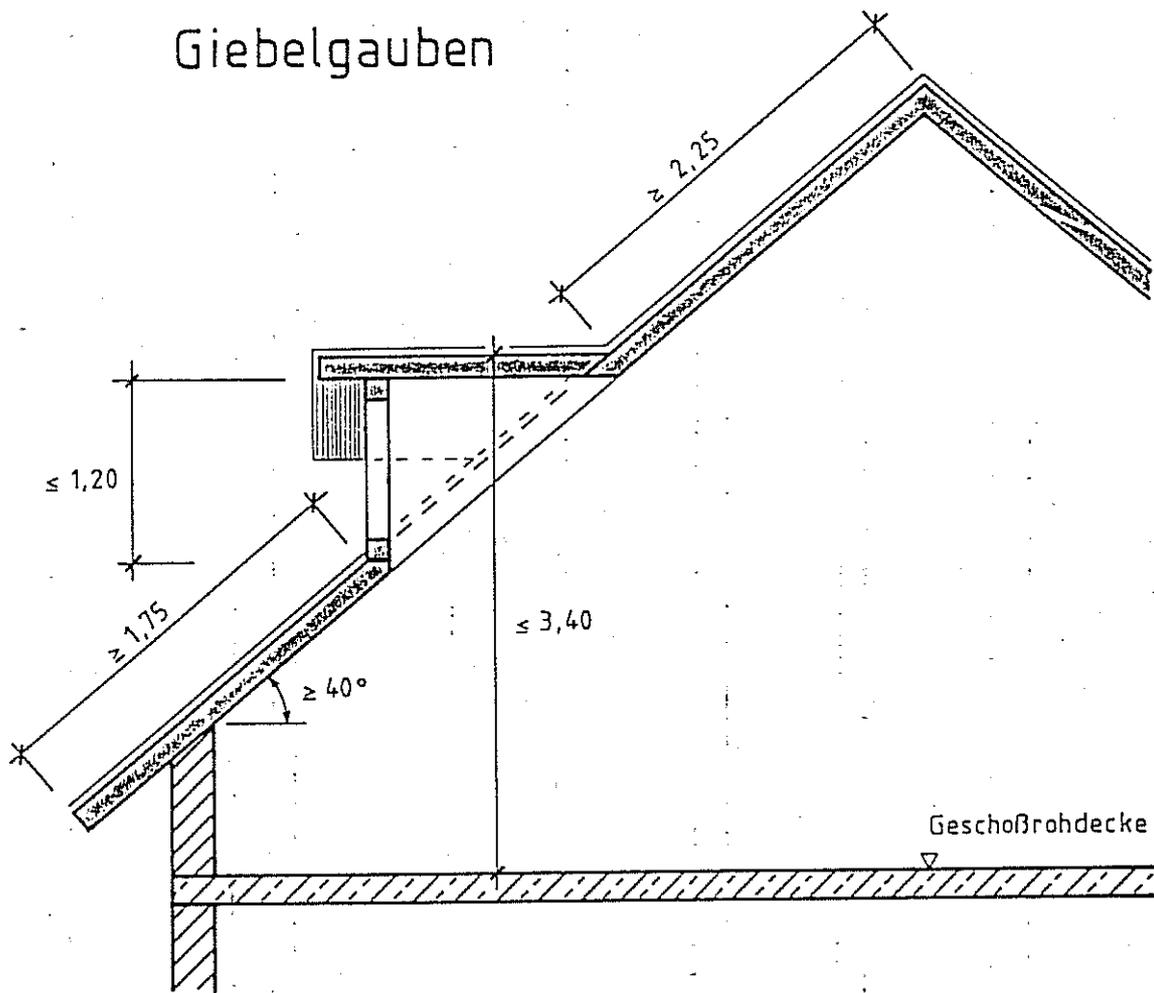
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ (07841) 703 0

Giebelgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]

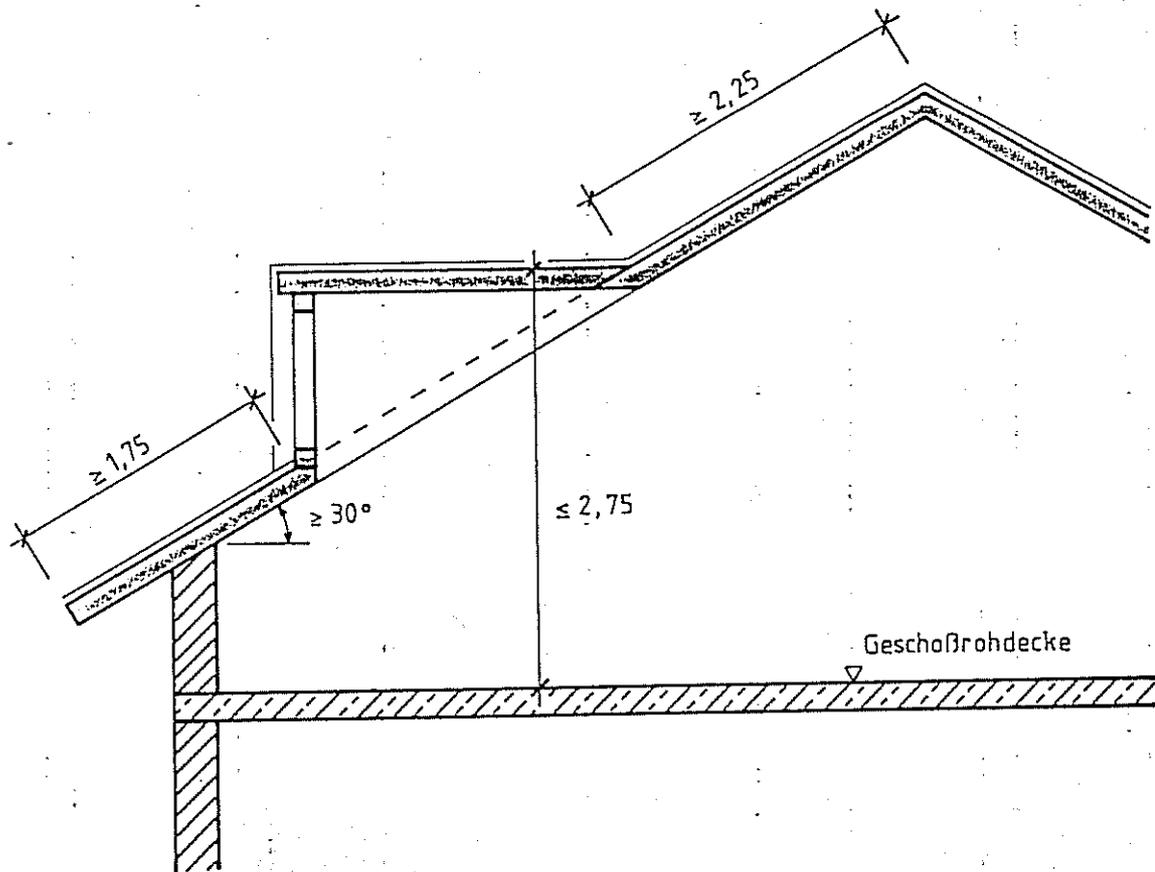

LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 07841/703 0

Dreiecksgauben



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]

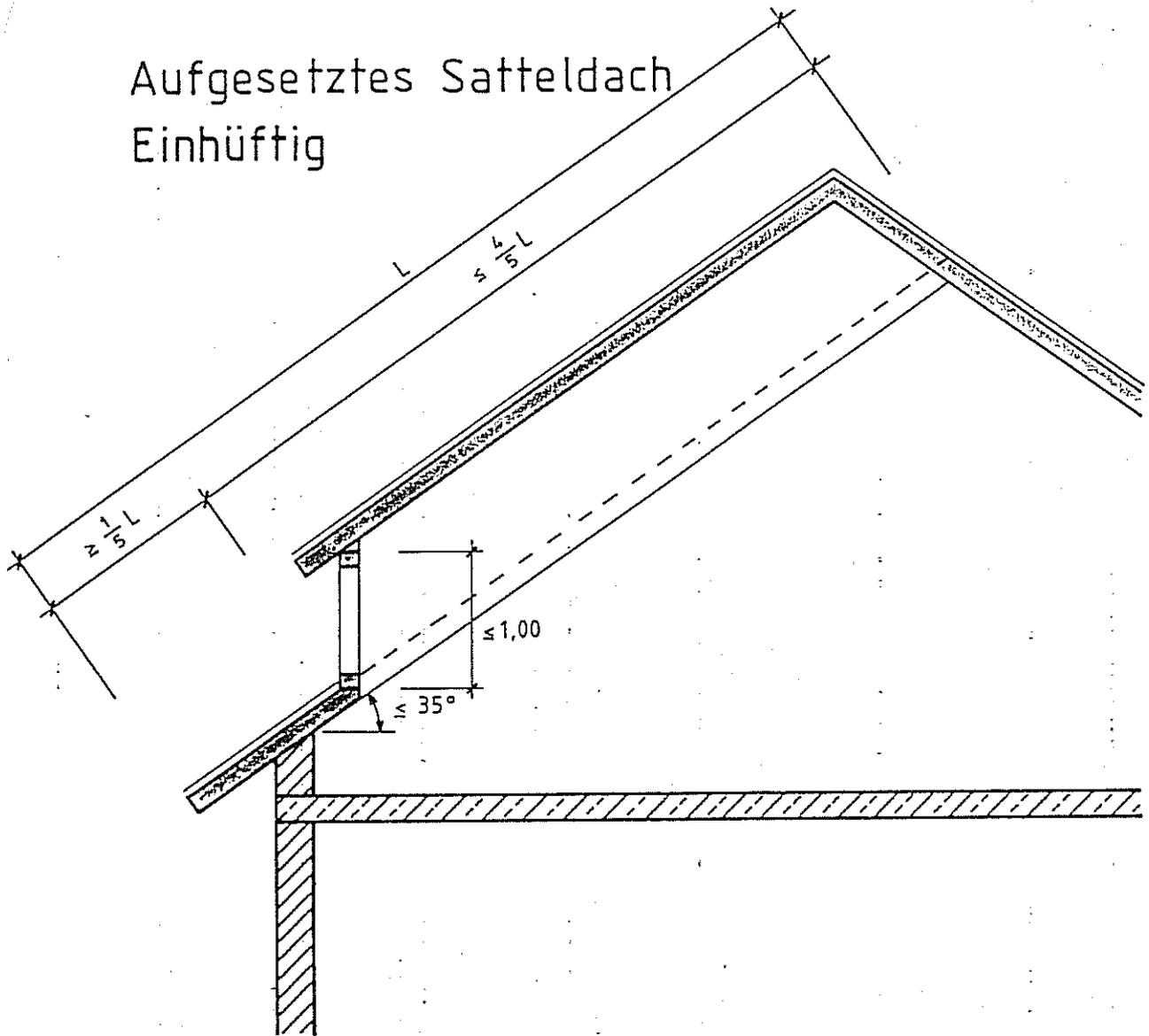
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 078 411 703 0

Aufgesetztes Satteldach
Einhüftig



GEMEINDE WEISENBACH
ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
"HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
"SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
"UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
"SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:50

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
DER BÜRGERMEISTER:

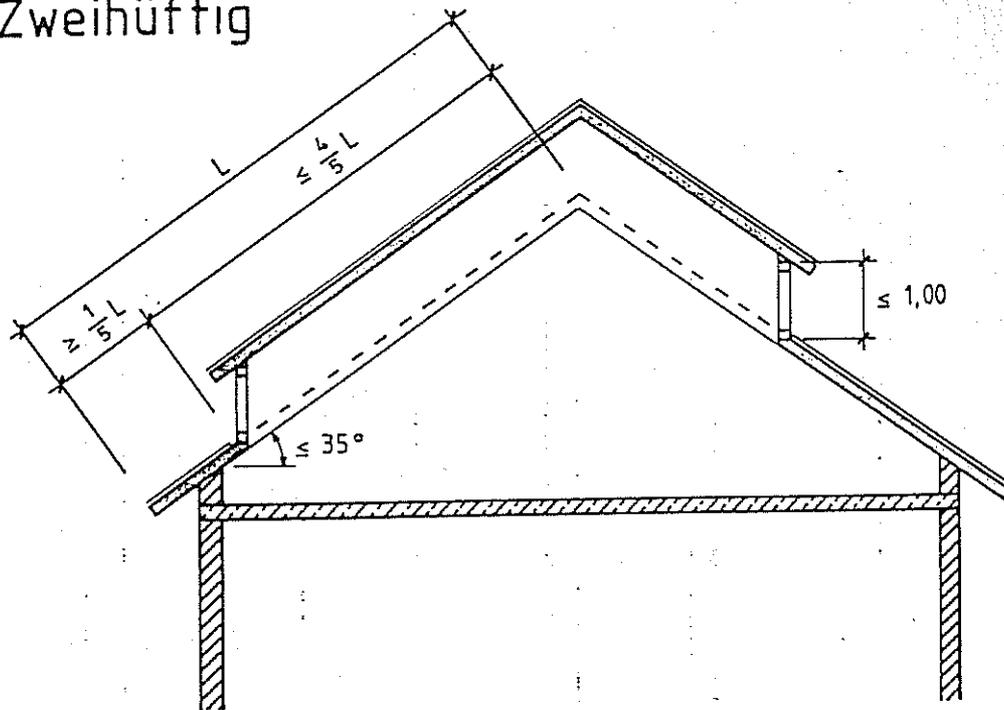
[Handwritten signature]

LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 411 703 0

Aufgesetztes Satteldach Zweihüftig



GEMEINDE WEISENBACH

ÄNDERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

"FESENACKER", "FESENACKER ERWEITERUNG",
 "HÄUSERWIES", "SCHETTERLING",
 "SCHETTERLING ERWEITERUNG II",
 "UNTERE WINGERT I", "UNTERE WINGERT II",
 "SPORTGELÄNDE" UND "KILBACKER / VIERTEL"

QUERSCHNITT M. 1:100

WEISENBACH, DEN 07.02.1991
 DER BÜRGERMEISTER:

[Handwritten signature]



LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7596 Lauf ☎ (078 41) 703 0