

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Sportgelände" 2. Fassung

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung (LBO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) maßgebend.

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 bis 15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

wurde gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO; Nr. 1

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

1.1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO, Nr.

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Gemeinbedarf

wurde gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

1.3 Öffentliche Grünflächen

wurde gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl, Vollgeschosse

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

2.1.1.1 der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. (2) Nr. 1 BauNVO

2.1.1.2 der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO

2.1.1.3 der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 16 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO

2.1.1.4 der Höhen der baulichen Anlagen

2.1.2 Die Festsetzungen gelten als Höchstgrenze.

2.2 Die Gebäudehöhe ist gem. § 16 Abs. (3) Nr. 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

2.2.1 Die Wandhöhe an der Traufseite (WH) für das WA und Club- bzw. Vereinsheim
von Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens betragen:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil"

2.2.2 Die Wandhöhe der Sporthalle (WA)
vom Erdgeschoß-Rohfußboden OK (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterseite Dachhaut darf höchstens 12,0 m betragen.

2.2.3 Die Wandhöhe bei untergeordneten Bauteilen bzw. Vorbauten (WH-UB)
Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis 5,0 m Breite und 1,5 m Tiefe gemäß LBO § 6 Abs. Nr. (4) letzter Absatz, können auch größere Wandhöhen zugelassen werden, als nach Ziffer 2.2.1 festgesetzt sind.

2.3 Die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. (3) Nr. 2 und § 18 Abs. (1) sowie (2) BauNVO

2.3.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festlegen des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens auf m über NN bestimmt, sie beträgt:
- siehe Eintragung im "zeichnerischen Teil".

Von der Höhe kann gemäß § 18 Abs. (2) BauNVO geringfügig abgewichen werden, und zwar bis zu + 25 cm.

2.3.2 Die Höhenlage im Gelände wird durch die Sockelhöhe (SH) vom mittleren festgelegten bzw. modellierten Gelände bis zur Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe OK bestimmt, sie beträgt bis zu

0,80 m.

2.3.3 Das mittlere Gelände mit Sockelhöhe ist durch Querschnitte an den Gebäudenenden vom Architekt nachzuweisen, wenn nötig sind auch mehrere Schnitte vorzulegen.

3. Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

3.1.1 Es ist nur "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO zulässig.

3.1.2 Es sind gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO nur Einzelhäuser, im "zeichnerischen Teil" mit



gekennzeichnet, zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. (1) BauNVO mit Baugrenzen im "zeichnerischen Teil" festgesetzt.

3.2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO für Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß zugelassen, wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten oder ähnliches.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen ist mit Pfeilrichtung im "zeichnerischen Teil" festgesetzt. Untergeordnete Baukörper als Widerkehr sind zulässig, sie müssen in einem guten architektonischen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB, § 14 und § 21a BauNVO

4.1 Nebenanlagen

- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. (1) sind zulässig, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Fläche.

Die Wandhöhe darf höchstens 4,0 m betragen, und zwar vom Rohfußboden gemessen bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterseite Dachhaut.

- 4.1.2 Die Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zulässig.

- 4.1.3 Einrichtungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gehören sowie Beleuchtungsanlagen sind zulässig.

- 4.1.4 Für die Spielfelder und Leichtathletikanlagen notwendige Flutlichtanlagen (Flutlichtmasten) sowie die notwendigen Ballfangzäune oder -gitter sind zulässig.

4.2 Garagen

- 4.2.1 Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen bzw. können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Garagen können in das Gebäude mit einbezogen werden.

- 4.2.2 Die höchste Höhe der Garage an der Einfahrt darf bis zu 2,50 m betragen (Außenmaß).

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im "zeichnerischen" Teil festgesetzt.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB

6.1 Stromversorgung

- 6.1.1 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen" wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen sowie Trafostationen in Form von Fertiggaragen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.
- 6.1.2 Die Stromversorgung der neu zu erstellenden Gebäuden erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Kabel-Niederspannungsnetzes.
- 6.1.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, so sind geschlossene Pflanzringe bis auf Kabeltiefe einzubringen.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzehaltung

gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

- 7.1 Auf jedem privaten Baugrundstück sollte je vollendete 400 qm Grundstücksfläche neben Sträuchern und Gehölzen mind. ein mittelgroßer Laubbaum einheimischer Art gepflanzt werden. Abgehende Bäume sind durch neue zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Der Erhalt von bestehenden Bäumen ersetzt entsprechend die Verpflichtung zur Neuanpflanzung.
- 7.2 Für die Bepflanzung der öffentlichen Flächen ist der angeschlossene Grünordnungsplan maßgebend.
- 7.3 Bei allen Baumaßnahmen müssen die Vorschriften der DIN-Norm 18 920 vom Oktober 1973 - "Schutz von Bäumen, Pflanzbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" berücksichtigt werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

1.1 Dach Hauptgebäude

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtungen im zeichnerischen Teil sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmeweise kann auch der Hauptfirst bis 1,0 m von der Gebäudemitte versetzt werden. Ebenso sind ausnahmeweise Krüppelwalmdächer zulässig. Für die Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zu verwenden.

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flachkollektoren bis zu 50 % der Dachflächenebene zulässig, in der die Kollektoren liegen sollen. Hierbei sind in derselben schiefen Ebene versetzt liegende Dachflächen als eine Dachflächenebene zu berücksichtigen.

1.2 Garagen

Garagen sind mit Flachdach herzustellen. Die Flachdächer müssen als oberste Lage eine Kiesschicht erhalten.

1.3 Dachgauben und Dachaufbauten

1.3.1 Schleppgauben (Anhang 1 der Bebauungsvorschriften)

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.

1.3.2 Giebelgauben (Anhang 2 der Bebauungsvorschriften)

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.

1.3.3 Dreiecksgauben (Anhang 3 der Bebauungsvorschriften)

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 Neigungslänge 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.

1.3.4 Aufgesetztes Satteldach (Anhang 4 der Bebauungsvorschriften)

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 Dachaufbaues. 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.

1.3.5 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.

2. Einfriedigung

2.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzzäune, schmiedeeiserne Zäune, Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 0,80 m.

2.2 Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe,
- Rasenkantensteine,
- lebende Heckenzäune, Holzlattenzäune senkrecht und diagonal sowie Drahtgeflecht und Maschendraht, der Abstand nach dem Nachbarrecht ist einzuhalten.

2.3 Verwendung von Stacheldraht

ist unzulässig.

2.4 Böschungen und Stützmauern

Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- und Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

3. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

3.1 Die Anfüllungen und Abtragungen

auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden. Die Grundstücksbeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

3.2 Vorgärten

sollten nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen angelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollten heimische bodenständige Gehölze verwendet werden.

3.3 Vorplätze

müssen geplant und möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist zu sorgen.

4. Abfallbeseitigung und lagern von wassergefährdenden Stoffen

4.1 Auffüllungen

dürfen nur mit reinem Erdaushub oder Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist unzulässig. Dieser ist auf einer kreiseigenen Erd- und Bauschuttdeponie zu beseitigen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer kreiseigenen Haumülledeponie zu beseitigen.

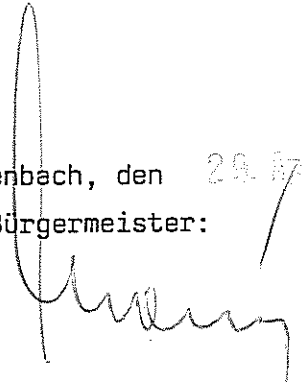
4.2 Chemikalienreste

(z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE

1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 7800 Freiburg, Tel. (0761) 205 - 2781, zu melden.

Weisenbach, den 29.07.1992
Der Bürgermeister:

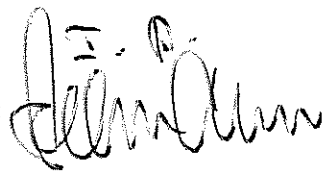
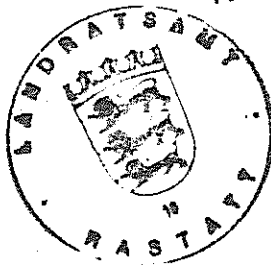


Lauf, den 19.02./29.04.1992
Der Planverfasser: Fri/see

ZINK
INGENIEURE
Poststr. 1 · 7598 LAUF · Postfach 44
☎ 078 41/703-0 Fax 078 41/7 03 80

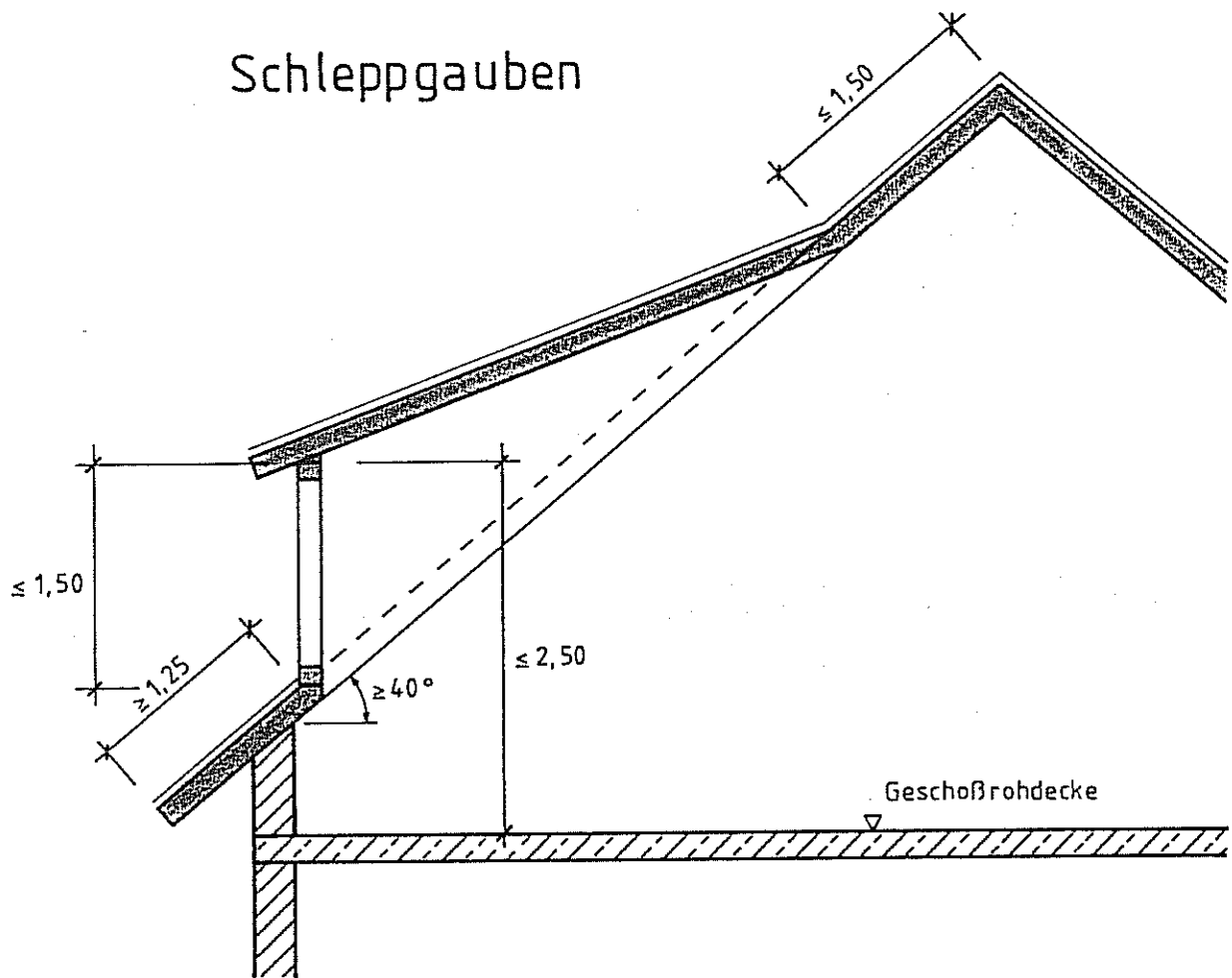


Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 10.7.92



- Seelmann -

Schleppgauben



GEMEINDE WEISENBACH

BEBAUUNGSPLAN
"SPORTGELÄNDE"
2. FASSUNG

QUERSCHNITT M. 1:50

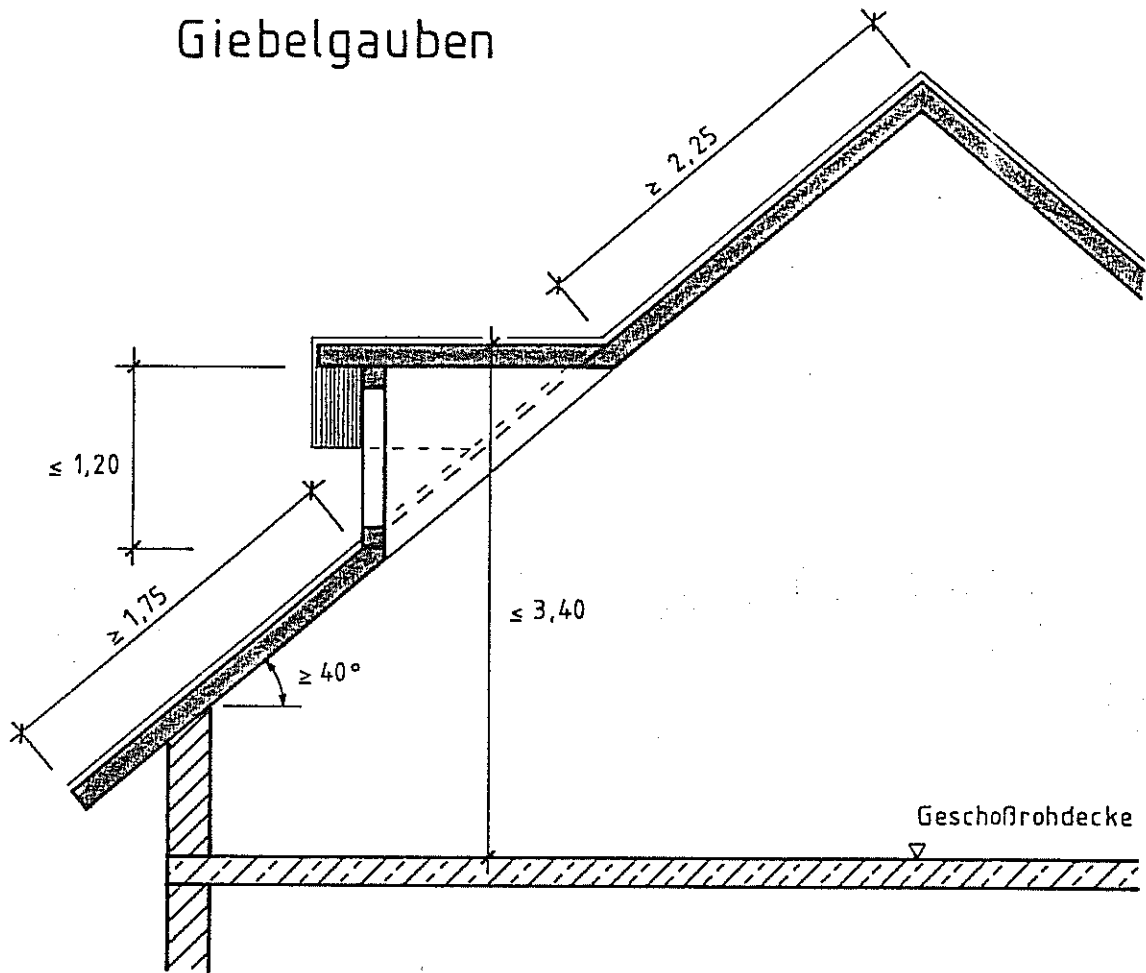
LAUF, DEN 29/04.1992
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1 7583 Laß 0 7075 41703 0

Giebelgauben



GEMEINDE WEISENBACH

BEBAUUNGSPLAN
"SPORTGELÄNDE"
2. FASSUNG

QUERSCHNITT M. 1:50

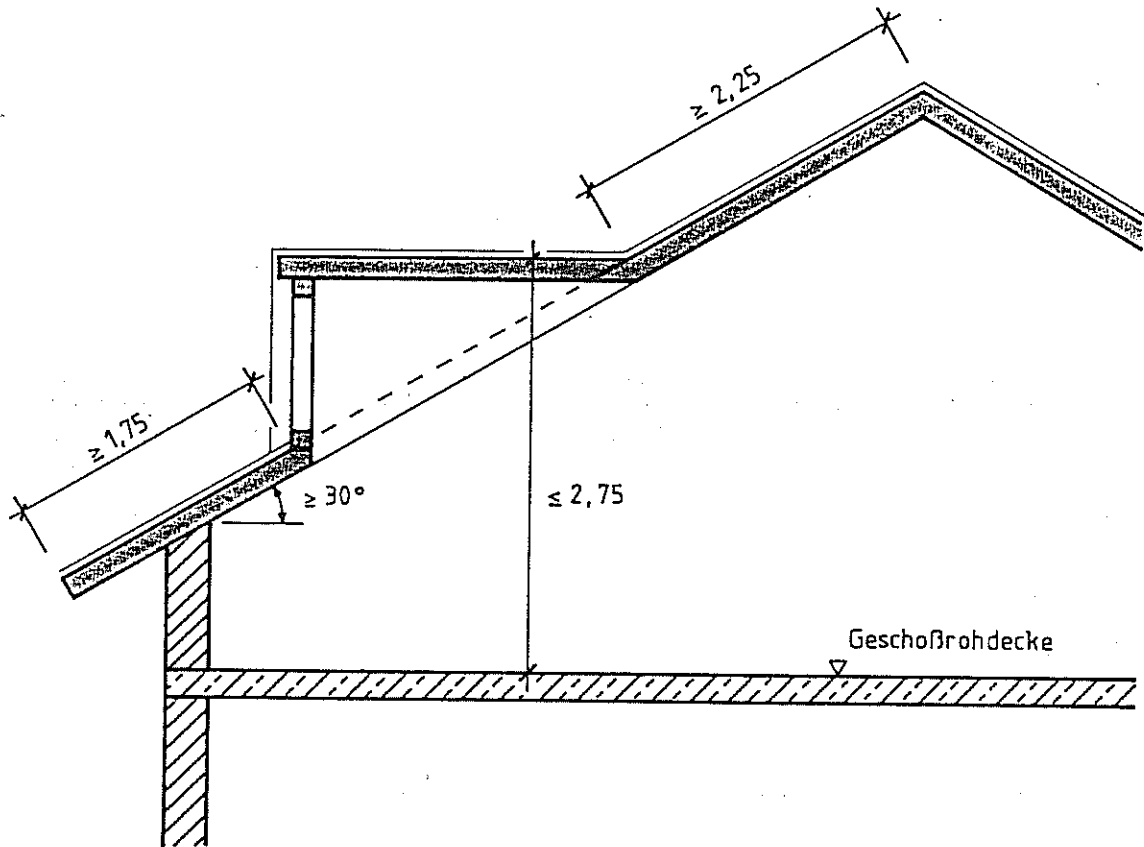
LAUF, DEN 29.04.1992
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1 7592 Leulitz 07147 41703 0

Dreiecksgauben



GEMEINDE WEISENBACH

BEBAUUNGSPLAN
"SPORTGELÄNDE"
2. FASSUNG

QUERSCHNITT M. 1:50

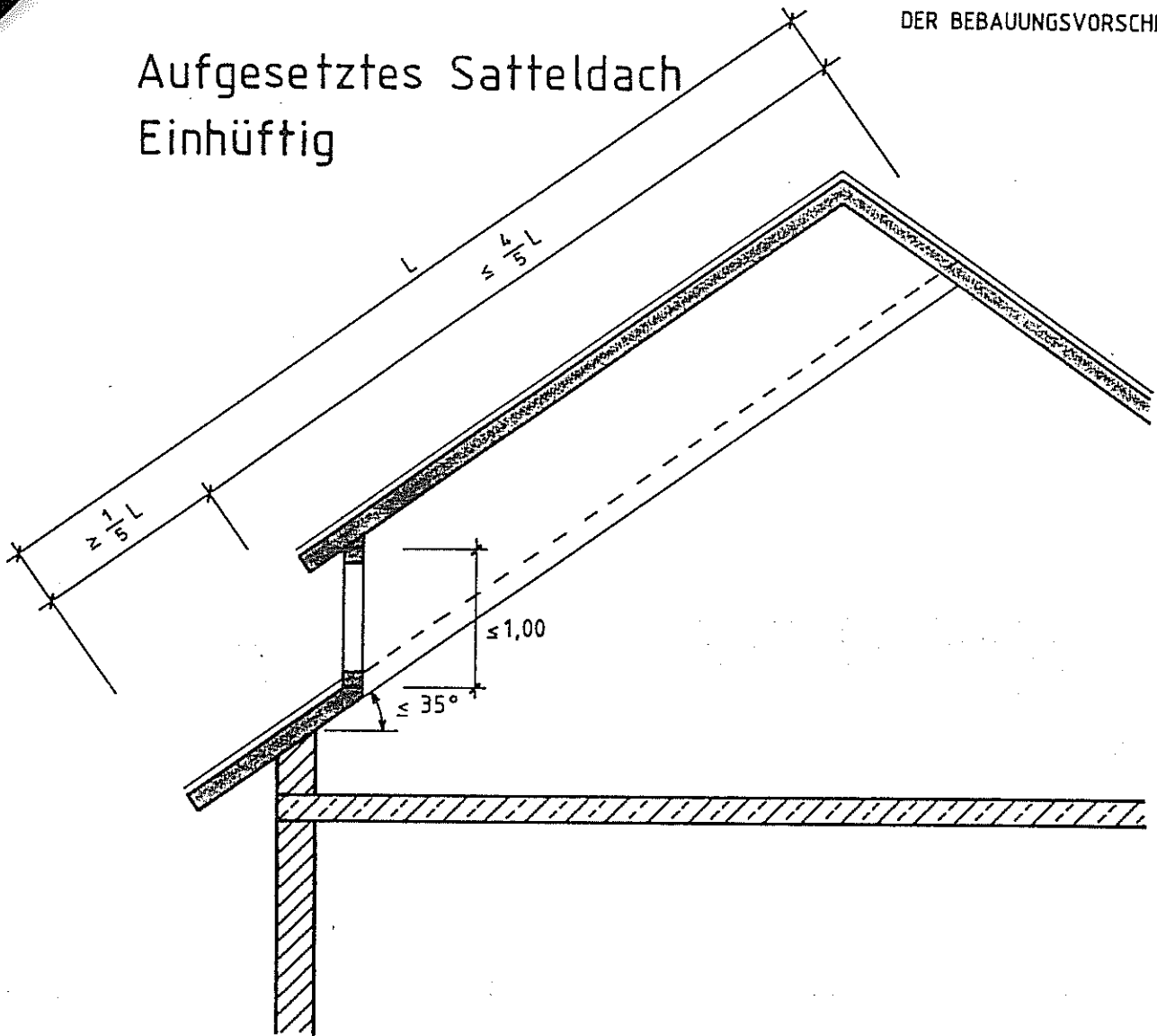
LAUF, DEN 29.04.1992
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Verkehrswesen

Poststraße 17598 Laulitz (FB) 703 0

Aufgesetztes Satteldach
Einhüftig



GEMEINDE WEISENBACH

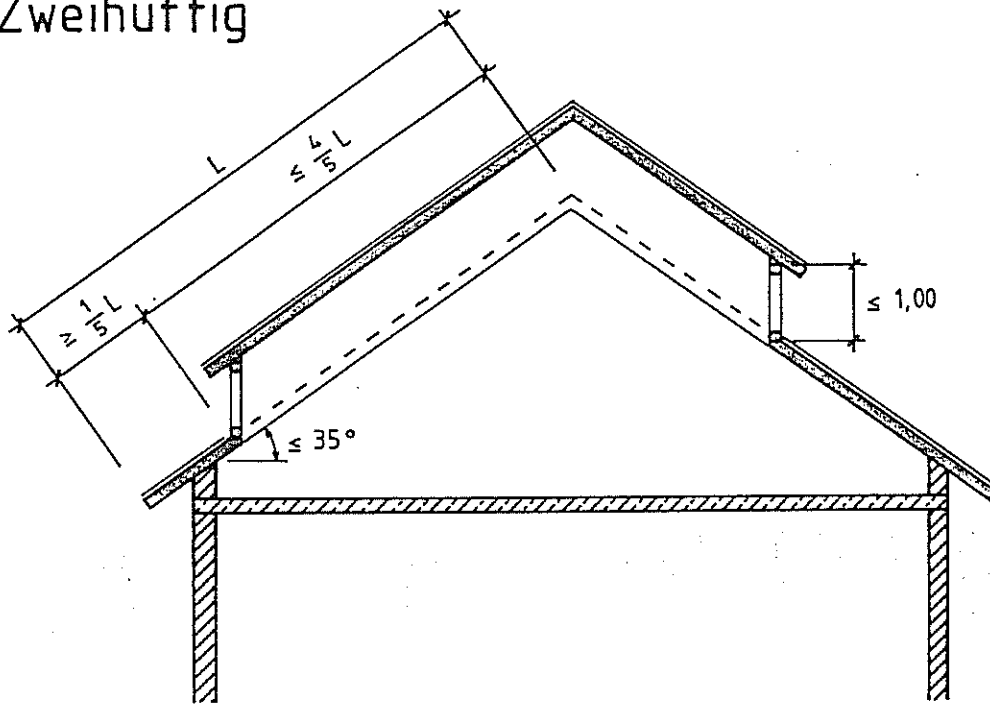
BEBAUUNGSPLAN
"SPORTGELÄNDE"
2. FASSUNG

QUERSCHNITT M. 1:50

LAUF, DEN 29.04.1992
DER PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7556 Uhlirg 07141 703 0

Aufgesetztes Satteldach Zweihüftig



GEMEINDE WEISENBACH

BEBAUUNGSPLAN
"SPORTGELÄNDE"
2. FASSUNG

QUERSCHNITT M. 1:100

LAUF, DEN 29.04.1992
DER PLANVERFASSER:

ZiNK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen
Poststraße 1 7506 Lauf (07141) 83 0