

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das / die Gewann(e) " Fesensacker "

in Au im Murgtal

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG).
2. §§ 1—23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges.Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

(bei einheitlichem Baugebiet) ¹⁾

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist

- ~~reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.~~
- ~~allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.~~
- ~~..... gemäß § 5 BauNVO.~~

oder

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete) ~~2)~~

~~Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.~~

§ 2

Ausnahmen

- ~~Soweit in § 3 / § 4 ~~§ 5~~ BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplans.³⁾~~
- ~~Soweit in § 3 / § 4 / § 5 ~~§ 6~~ BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nicht Bestandteil des Bebauungsplans.⁴⁾~~
- ~~Soweit in § 3 / § 4 / § 5 ~~§ 6~~ BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplans.⁵⁾~~

- ~~Soweit nach § 3 / § 4 / § 5 ~~§ 6~~ BauNVO Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, sind diese allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets im allgemeinen gewahrt bleibt.⁶⁾~~

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach ~~§ 3 Abs. 4~~ § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im ~~Gestaltungsplan~~ Bebauungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen ⁷⁾

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

- unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig
- ~~— unzulässig~~
- ~~— nur in folgendem Umfange zulässig:~~

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschößflächenzahl festgesetzt ist.⁸⁾

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung Bebauungsplan

(1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im ~~Gestaltungsplan~~ nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.

(2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.

(3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO ~~— nicht —~~ ~~unter~~ ~~folgenden Voraussetzungen~~ zugelassen werden.⁹⁾

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 7

Bebauungsplan

Bauweise

(1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Soweit im ~~Gestaltungsplan~~ Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.

(3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ~~nicht~~ nur in folgendem Umfang — zulässig: ¹⁰⁾

Teppichklopfstangen, Pergolen, Freisitze.

Schwimmbäder sind nicht zugelassen !

§ 9

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 6 m betragen, wobei der geringste Abstand 6 m betragen muß.¹¹⁾
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 10

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen:
 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
~~bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m~~
~~bei dreigeschossigen Gebäuden 13 m~~

- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen:
 bei eingeschossigen Gebäuden ~~11~~ 14,5 m
~~bei zweigeschossigen Gebäuden 13 m~~
~~bei dreigeschossigen Gebäuden 15 m~~

- (3) ~~Hausgruppen dürfen nicht länger als m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.~~

- (4) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten — natürlichen —, im Mittel gemessenen ~~Geländeoberfläche~~ ^{Sockelhöhe} bis zur höchsten Traufe betragen:
 bei eingeschossigen Gebäuden 3,80 ~~3,80~~ ^{mit Steildach} m
 bei zweigeschossigen Gebäuden m
 bei dreigeschossigen Gebäuden m.

- (5) ~~Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als betragen.~~ ^{Bebauungsplan} Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im ^{Gestaltungsplan} für jedes Grundstück/Vorkabell festgesetzt. ~~Sie ist bezogen auf Meereshöhe.~~
 Fixpunkt: = NN.¹²⁾

- (6) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im ^{Bebauungsplan} Gestaltungssplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

beim Steildach: mindestens 48° — 52°
~~beim flachgeneigten Dach: höchstens 32°~~

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles — helles — nichtglänzendes Material zu verwenden.

(8) Ein Kniestock ist nur zulässig:

beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m, beim ~~ein- oder zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,80 m~~

(9) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu inträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Hälfte, bei Walr nicht mehr als die abgewalmten Seite seiten der Gaube mehr als 0,90 m t Die Höhe der Stirn- gauben und Dach- ilden werden. Dach- gauben müs: wird. Unterhalb der sten Teile der Dach- gauben und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

Abs. 9 geändert d. Satzung vom 7.2.1991 - siehe Anhang -

§ 11

Nebengebäude und Garagen

(1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

(2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.

(3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 12

Einfriedigungen

(1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:

— Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung —

— Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung —

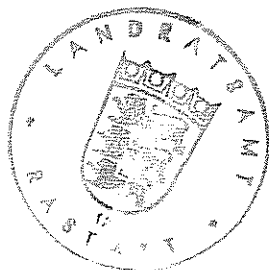
— Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung —

(2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. —

(3) — Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von — 1,00 m — ~~1,20 m~~ — nicht überschreiten.

— Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 1-3 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 1. 6. 1966.

(4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.



GENEHMIGT
Rastatt, den 11. Juni 1989
Landratsamt
L.V.

[Handwritten signature]

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)

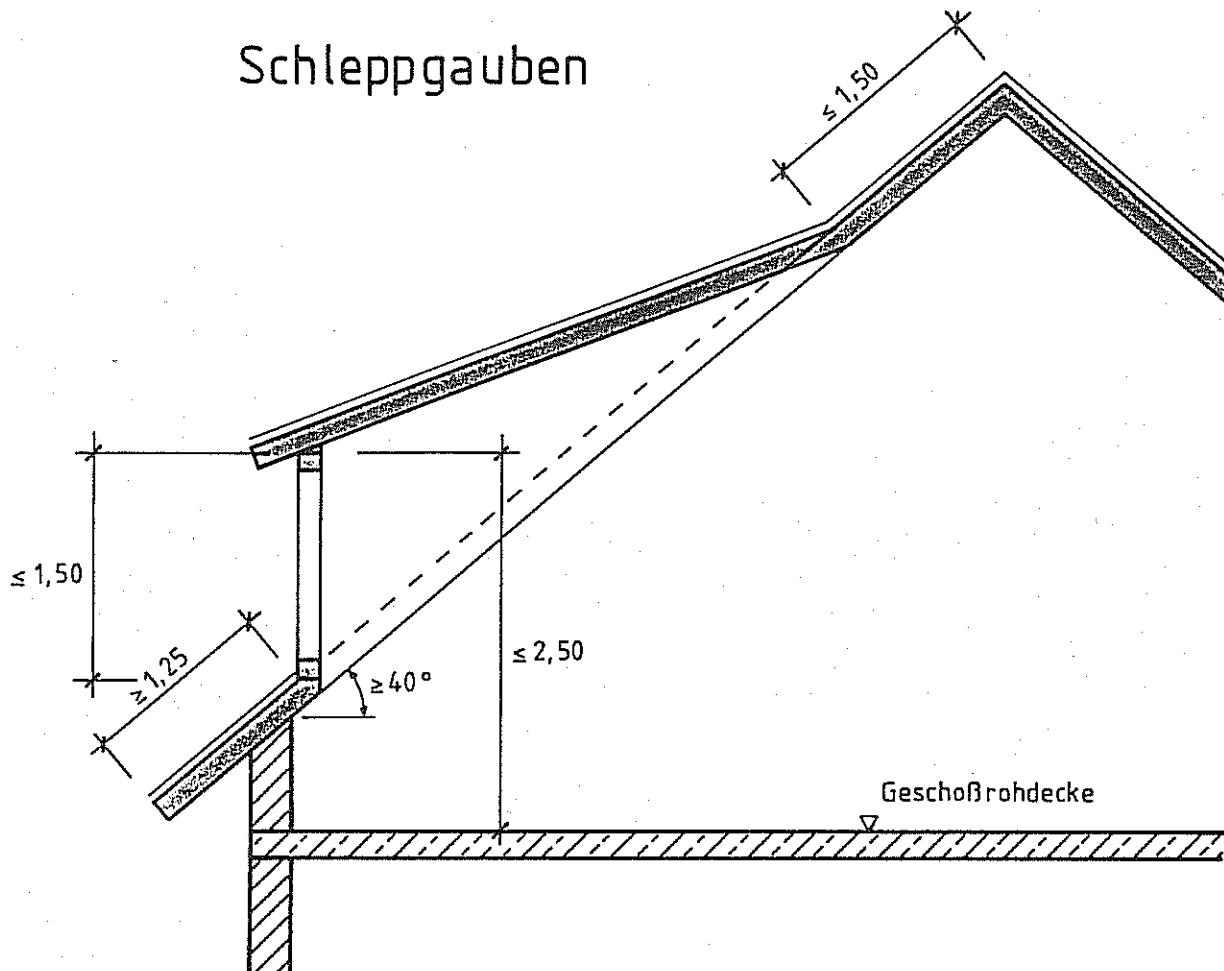
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und 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:

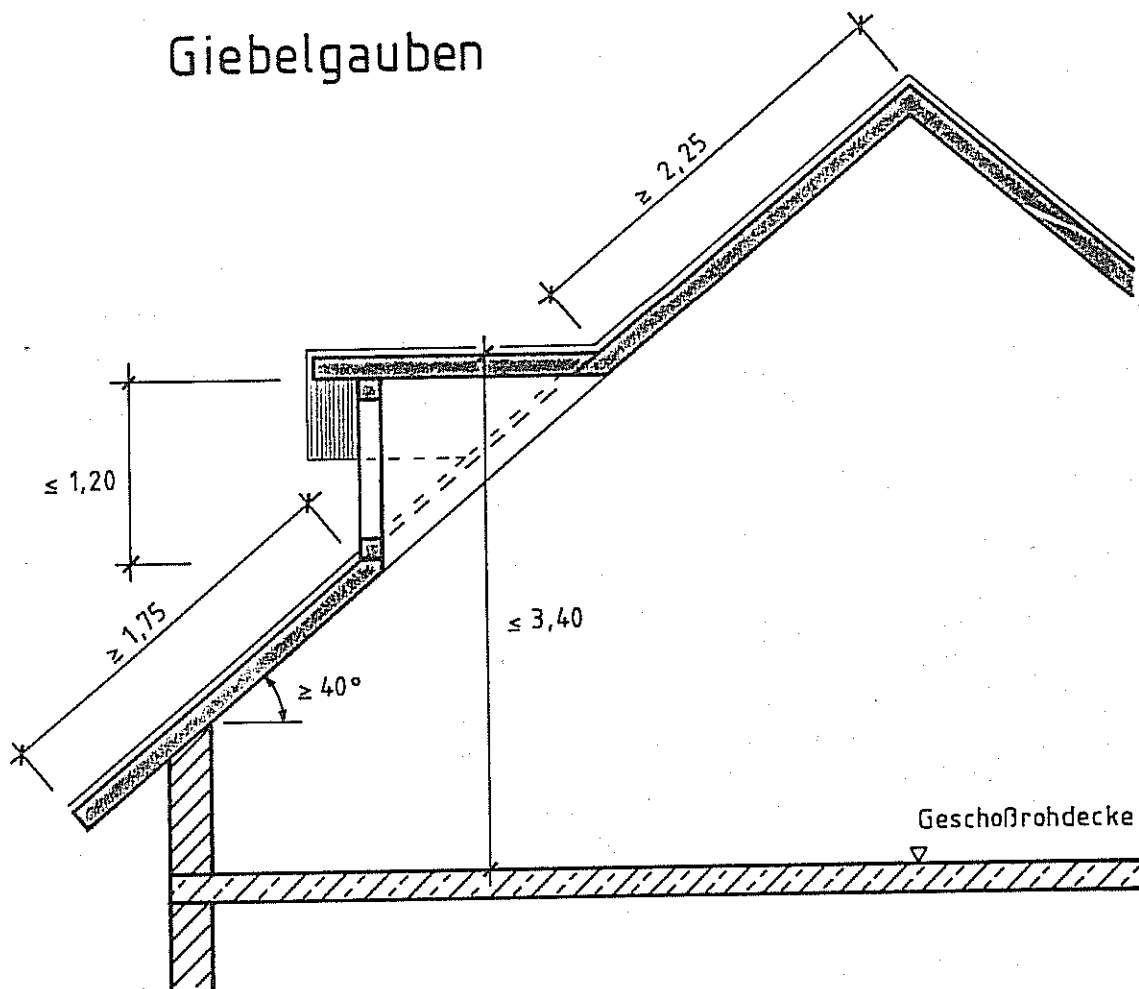
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

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

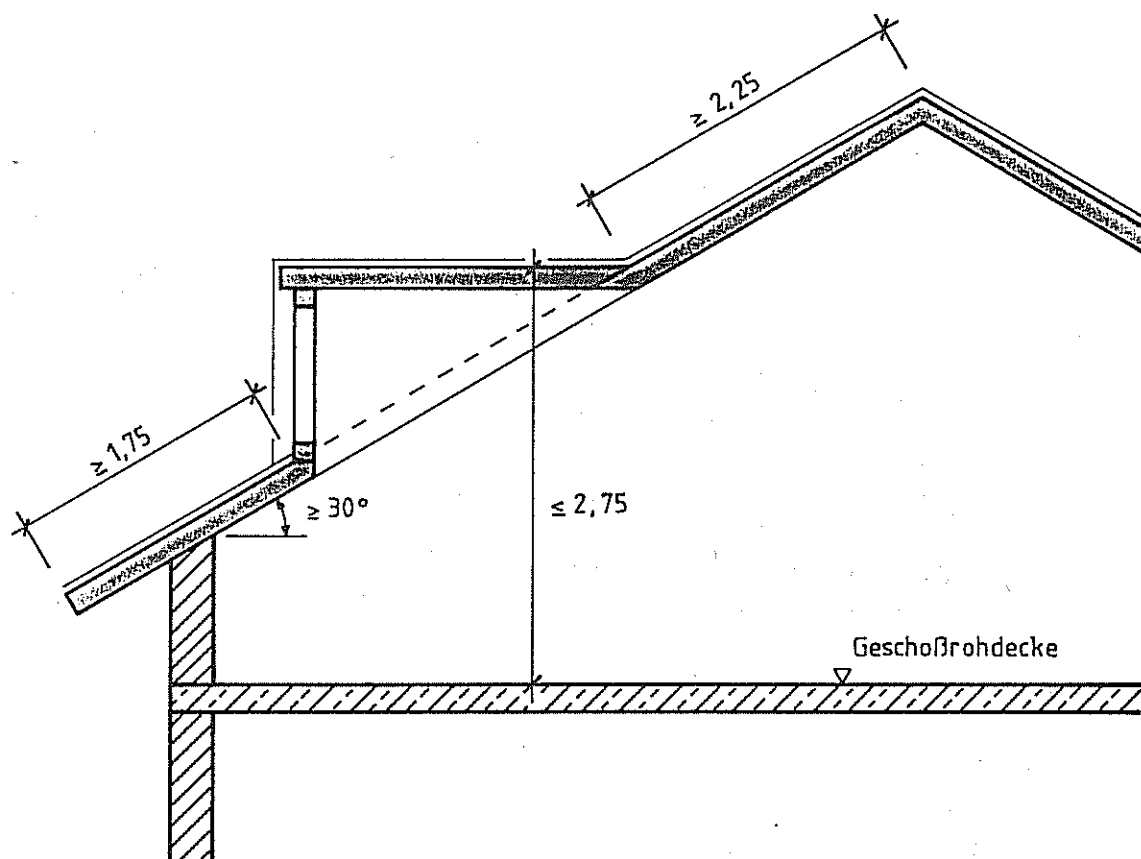
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

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: /

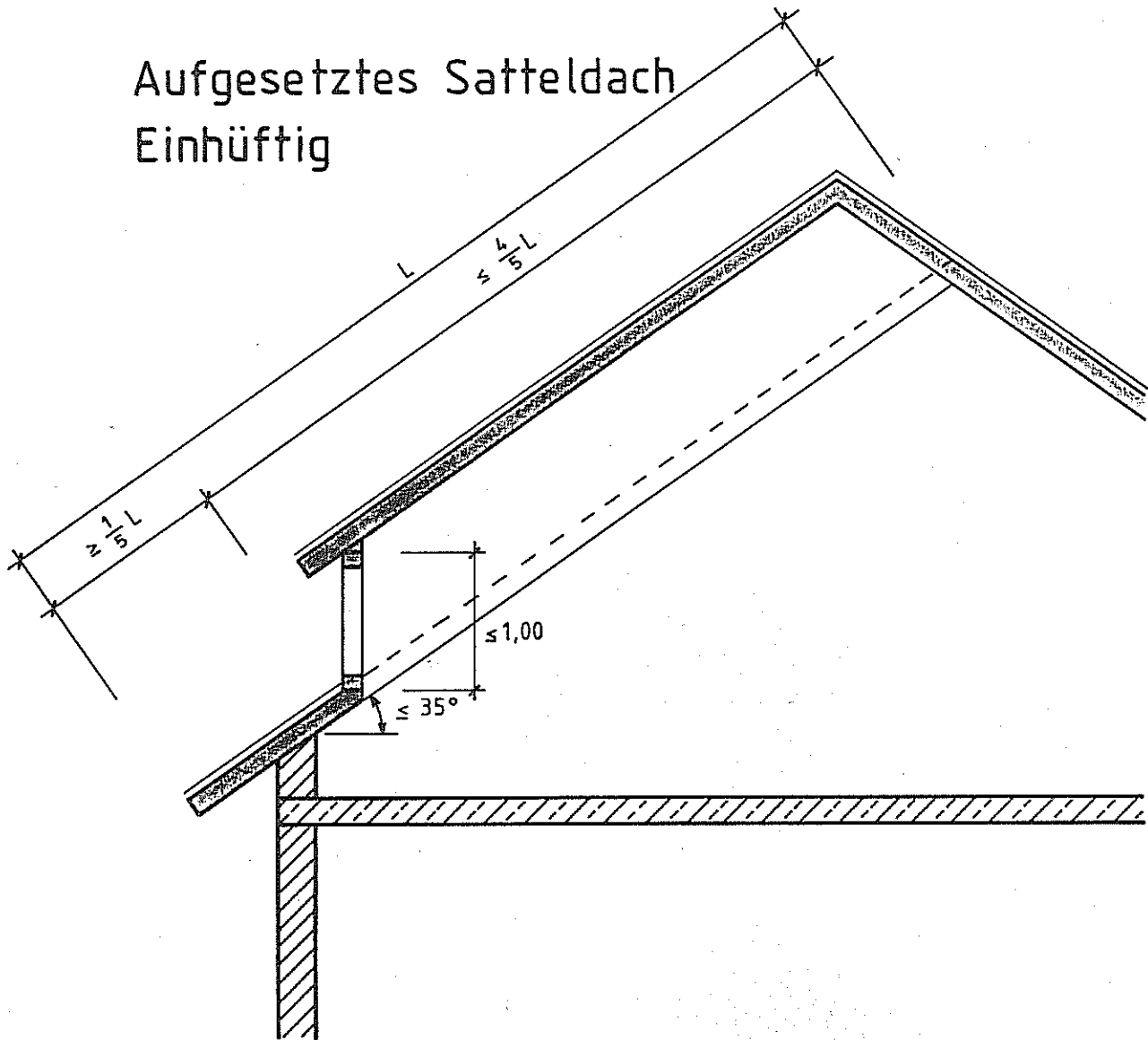
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ (07841) 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:

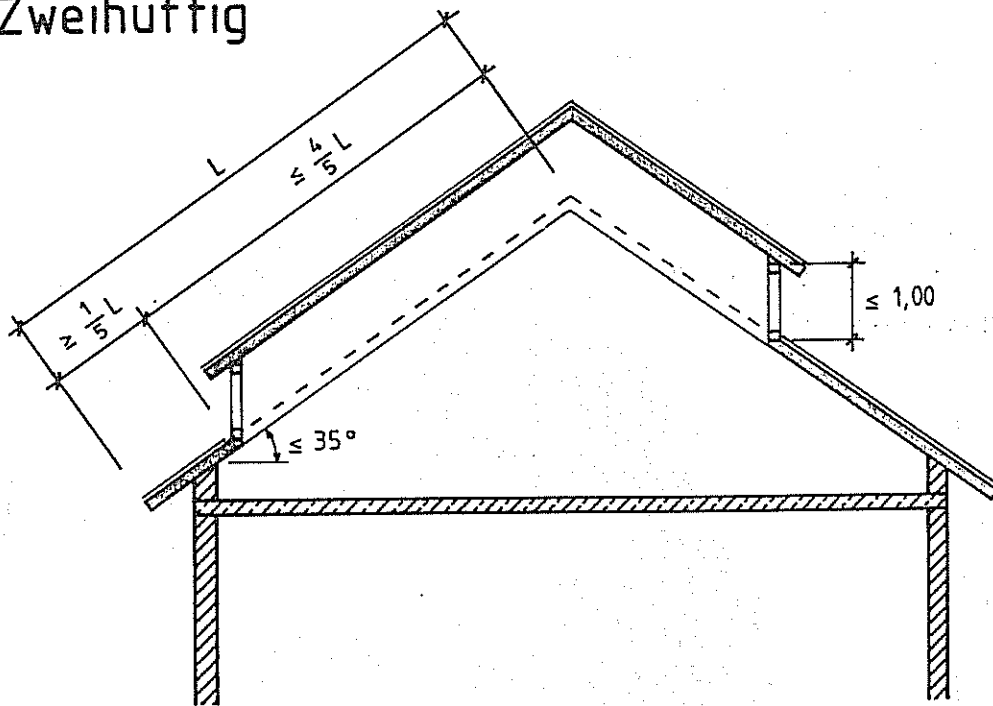
LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Lauf ☎ 07841/703-0

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 1-7598 Lauf ☎ 078-411703 0