

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**  
(schriftliche Festsetzungen)  
zum Bebauungsplan für das Baugebiet "ZIMMERPLATZ"  
in der Gemeinde Weisenbach

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. § 1 bis 3, 8 bis 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL I, S. 2253)
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL I., S. 132)
3. §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBL-S. 770)-LBO-

**B. FESTSETZUNGEN**

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

**§ 1 Baugebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ausgewiesen als:

**Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

## § 2 Ausnahmen

Ausnahmen nach §6 Abs. 3 BauNVO sind gem. §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 3 Einschränkende Festsetzungen

1. Die Geräuschemissionen aus gewerblichen Anlagen werden anhand der Orientierungswerte gem. Bei-  
blatt zur DIN 18 005 Teil 1 beurteilt. Es dürfen  
folgende schalltechnischen Orientierungswerte  
nicht überschritten werden:

### Mischgebiet (MI)

60 dB (A) am Tag und  
45 dB (A) bei Nacht

wobei der Tag von 6 - 22 Uhr und die Nacht von 22  
- 6 Uhr definiert ist.

die angegebenen Werte beziehen sich auf das dem  
Betrieb nächst gelegene und (oder) vom Lärm am  
stärksten betroffene Gebäude.

2. Gem. §1 Abs.7 BauNVO sind Wohnungen im Erdgeschoß  
nicht zulässig.

## § 4 Neben-und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind  
zulässig, ausgenommen solche für Kleintier-  
haltung.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO  
können als Ausnahmen zugelassen werden.

## II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch  
Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der  
Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

### § 6 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
2. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§19 Abs.1 BauNVO) kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

### § 7 Bauweise

1. Durch Eintragung im Plan wird festgesetzt:  
Offene Bauweise
2. Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

### § 8 Überbaubare Grundstücksflächen

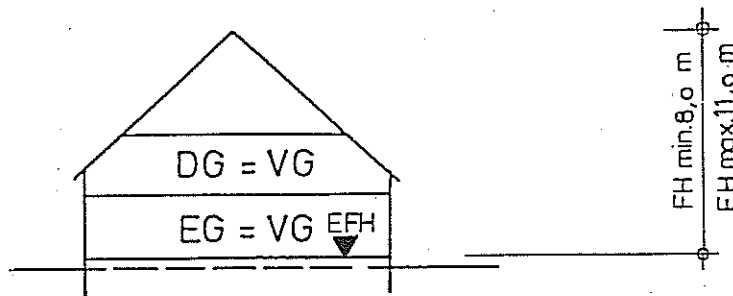
1. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung von Baugrenzen im Bebauungsplan.
2. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,75 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als 1/4 der Gebäudelängsseite beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.
3. Nebenanlagen und Versorgungsanlagen nach §4 dieser Vorschriften sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen im Bereich von privaten Grünflächen.

## § 9 Baugestaltung

### 1. Gebäudetyp A

1.1 Die Firsthöhe der Gebäude (gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden) wird wie folgt festgesetzt:

|            |         |
|------------|---------|
| mind. Höhe | 8,00 m  |
| max. Höhe  | 11,00 m |



Die Höhe OK Erdgeschoßrohfußboden wird für jedes Grundstück individuell im Bebauungsplan festgesetzt.

### 1.2 Dächer

1.2.1 Zulässige Dachform : Satteldach

1.2.2 Die Dachneigung ist wie folgt festgesetzt:  
Steildach 40° - 50°

1.2.3 Sparrensimse vor Traufen oder Ortgang dürfen max. 25 cm hoch werden.

### 1.3 Fassadengliederung und Gestaltung

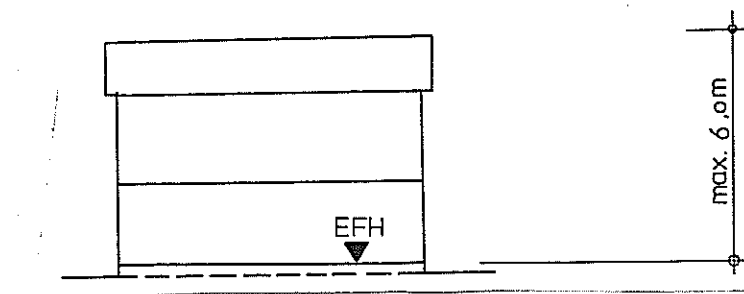
- 1.3.1 Nach 20 m Gebäudelänge (Traufseite) sollte ein Gebäuderücksprung bzw. Gebäudevorsprung von mind. 1,5 m erfolgen.
- 1.3.2 Fassaden sind zu verputzen. Zur Gliederung der Fassade können bis 25% der Fassadenfläche verkleidet werden. Dekorputze sind zulässig. Fassadenverkleidungen aus glänzendem Metall, Kunststoff, Materialimitation, Asbest-oder Faserzementprodukte sind unzulässig.

### 1.4 Fenster und Schaufenster

- 1.4.1 Fenster und Schaufenster sind in Form hochstehender bis quadratischer Formate auszuführen.
- 1.4.2 Folgen mehrere Schaufenster nebeneinander, so sind diese durch eine optische Fassadengliederung von mind. 30 cm Breite zu unterbrechen.

## 2. Gebäudetyp B

- 2.1 Die max. Gebäudehöhe in Mitte Hauptgebäude darf, gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden höchstens 6,00 m bis OK Dach betragen.



im Die zulässige Höhe OK Erdgeschoßrohfußboden wird  
Bebauungsplan festgesetzt.

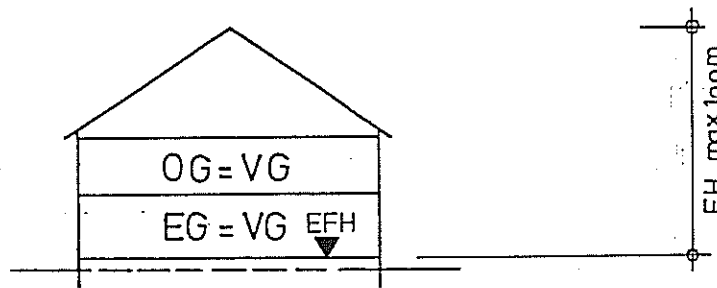
### 2.2 Dächer

2.2.1 Zulässige Dachform: Flachdach

2.2.2 Für den Gebäudetyp B ist die Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben.

### 3. Gebäudetyp C

3.1 Die max. Firsthöhe in Mitte Hauptgebäude darf gemessen ab OK Erdgeschoßrohfußboden höchstens 10 m betragen.



Die zulässige Höhe OK Erdgeschoßrohfußboden wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3.2 Dächer

3.2.1 Zulässige Dachform: Satteldach

3.2.2 Die zulässige Dachneigung ist wie folgt festgesetzt:

|       |     |
|-------|-----|
| mind. | 20° |
| max.  | 40° |

#### 4. Gebäudetyp A und C

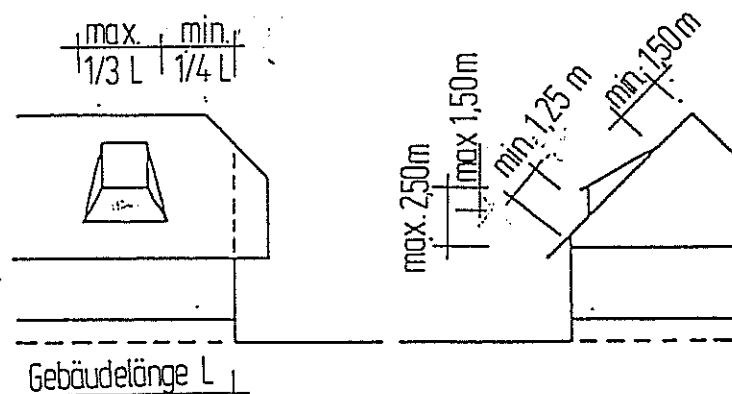
4.1 Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten und Dachgauben sind nur in folgendem Umfang zulässig:

##### 4.2 Schleppgauben

Sie sind nur bei Dächern ab  $40^\circ$  Neigung zugelassen. Schleppgauben dürfen das Längsmaß von  $1/3$  der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und müssen mind. einen Abstand von  $1/4$  der Gebäudelänge von der Giebelwand haben. Mind. 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 überschreiten. Die Höhe der Stirnseite beträgt max. 1,5 m über Dachfläche und höchstens 2,5 m über Geschoßrohdecke bis zur UK 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.

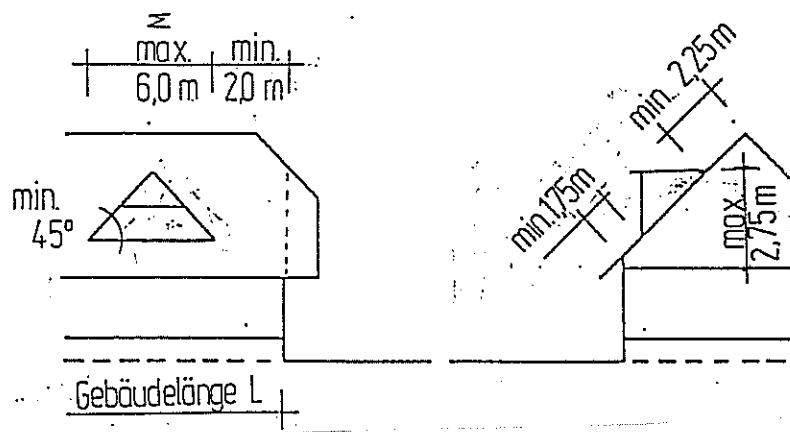


##### 4.3 Dreiecksgauben

Sie sind bei Dächern ab  $30^\circ$  Neigung zugelassen. Das Grundmaß der Gauben darf in der Summe nicht mehr als 6 m der Gebäudelänge betragen. Der seitliche Abstand der Gaube muß mind. 2 m von der

Giebelwand betragen und mind. 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 Geschoßbrohdecke, beträgt 2,75 m. Die Dachneigung der Dreiecksgaube wird auf 45° festgelegt.

Es sind nur bis zu 2 Dreiecksgauben je Dachseite zugelassen.



#### 4.4 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).

4.5 Dacheinschnitte sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte sind nicht in Kombination mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachseite zulässig.



### § 10 Werbeanlagen und Automaten

1. Werbeanlagen auf Dachflächen der Gebäude sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Unzulässig sind:
  - a) sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht.
  - b) mit Spiegel hinterlegte Werbeanlagen.
3. Einzelbuchstaben oder Schriftzeichen dürfen nicht höher als 60 cm sein.
4. Verkaufsautomaten sind nur an und in Gebäuden zulässig.

### § 11 Garagen und Stellplätze

1. Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht:
  - a) für im Plan festgesetzte private Grünflächen.
  - b) für Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

### § 12 Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich sind gestattet:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung, Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung; Stahlgitter im Rahmen (Rohr- oder Winkeleisen) mit Heckenhinterpflanzung.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,50 m nicht überschreiten, ausnahmsweise ist für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen eine Gesamthöhe bis 2,00 m zulässig.

3. Im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs über 0,80 m , gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten. Ausgenommen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Baumkronenansatz über 2,50 m.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1-3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.
5. Entlang der Bahntrasse bzw. des Grundstücks der Deutschen Bundesbahn ist eine dauerhafte Einfriedigung mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu errichten, die ein Betreten des Bahngeländes verhindert.

### § 13 Grundstücksgestaltung

1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten, Zufahrten und Zugänge sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, gerechnet von spätestens einem Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes.
2. Aus ökologischen und klimatischen Gründen sind nur Befestigungsarten zulässig, die den Boden nicht völlig versiegeln (z.B. Steinpflaster im Sandbett, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.). Eine Befestigung mit Makadam, Beton, Betonunterbau o.ä. ist nur zulässig, wenn zwingende Rechtsvorschriften und betriebliche Gründe dies erfordern.

### § 14 Pflanzgebot

1. Auf jedem Baugrundstück ist im Mischgebiet je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 Laubbaum der im Pflanzschema genannten Arten zu pflanzen.

GEEICHNETE ARTEN

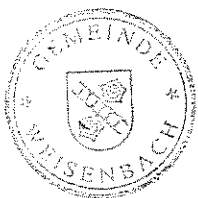
STANDORT

| VEKEHRSBEGLEITENDES GRÜN | EINGRÜNDUNG DES ORTSRAANDES, BZW. ANGLIEDERUNG AN AN DEN ORTSETZER | INNERE DURCHGRÜNDUNG | BÄUME            |                             |
|--------------------------|--|----------------------|------------------|-----------------------------|
|                          |  |                      | Spitzahorn       | <i>Acer platanoides</i>     |
|                          |  |                      | Feldahorn        | <i>Acer campestre</i>       |
|                          |  |                      | Robinie          | <i>Robinia pseudoacacia</i> |
|                          |  |                      | Eberesche        | <i>Sorbus aucuparia</i>     |
|                          |  |                      | Mehlbeere        | <i>Sorbus intermedia</i>    |
|                          |  |                      | Birke            | <i>Betula pendula</i>       |
|                          |  |                      | Silberpappel     | <i>Populus alba</i>         |
|                          |  |                      | Salweide         | <i>Salix alba</i>           |
|                          |  |                      | Faulbaum         | <i>Rhamnus frangula</i>     |
|                          |  |                      | Hainbuche        | <i>Carpinus betulus</i>     |
|                          |  |                      | Stieleiche       | <i>Quercus robur</i>        |
|                          |  |                      | Obstbäume        | Wildarten                   |
|                          |  |                      | <u>STRÄUCHER</u> |                             |
|                          |  |                      | Haselnuss        | <i>Coryllus avellana</i>    |
|                          |  |                      | Besenginster     | <i>Cytisus scoparius</i>    |
|                          |  |                      | Heckenrose       | <i>Rosa rugosa</i>          |
|                          |  |                      | Pfaffenhütchen   | <i>Euonymus europaeus</i>   |
|                          |  |                      | Heckenkirsche    | <i>Lonicera xylosteus</i>   |
|                          |  |                      | Hartriegel       | <i>Cornus mas</i>           |
|                          |  |                      | Liguster         | <i>Ligustrum vulgare</i>    |
|                          |  |                      | Schwarzdorn      | <i>Prunus spinosa</i>       |
|                          |  |                      | Holunder         | <i>Sambucus nigra</i>       |
|                          |  |                      | Schneeball       | <i>Viburnum opulus</i>      |

2. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote sind lediglich hinsichtlich des Pflanzbereiches verbindlich. Vom Standort kann abgewichen werden, soweit dies zur Einhaltung nachbarrechtlicher Abstandsvorschriften erforderlich ist.
3. Bepflanzungen entlang der Bahntrasse der Deutschen Bundesbahn sind mit der Deutschen Bundesbahn Karlsruhe abzustimmen.

7566 Weisenbach, den 12.03.1992

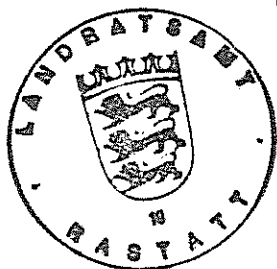
Gemeinde Weisenbach



FEIST, BÜRGERMEISTER

Planfertiger:

BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GMBH  
Schillerweg 2  
7573 S i n z h e i m



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 27. APR. 1992

-Seelmann-