

Gemeinde W E I S E N B A C H
Ortsteil A U
Landkreis R A S T A T T

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

über den Bebauungsplan "H ä u s e r w i e s e"

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341) -BBauG -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. S. 2256).
- 1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763).
- 1.3 §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. S. 21).
- 1.4 §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) - LBO in der Fassung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1980.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach Abs. (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2.2 Fläche für Mischgebiet (MI)

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO:

3.1 Im WA und im MI sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahmen können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

4.1 Baugebiet (WA)

Geschoßzahl Z	Grundflächen- zahl GRZ	Geschoßflächen- zahl GFZ
II Einzelhäuser und Doppelhäuser als Höchstgrenze	0,4	0,8

4.2 Baugebiet (WA)

II Einzelhäuser und Doppelhäuser	0,4	0,8
-------------------------------------	-----	-----

4.3 Fläche für Mischgebiet (MI)

II Einzelhäuser	0,4	0,8
-----------------	-----	-----

5. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):

5.1 WA: offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO).

5.2 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):

Garagen sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zugelassen. Sie können unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Stellplätze dürfen nicht in dem im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) BBauG):

An den Einmündungen der Straße sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straßen hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite
bei zeigeschossigen Gebäuden 13 m

9.2 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

9.3 Höhe der Gebäude von Oberkante Fußboden Erdgeschoß bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren darf höchstens
betragen:

bei zweigeschossigen Gebäuden 6,00 m

9.4 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Die Sockelhöhe gilt jeweils an der Gebäudelängsseite gemessen.
Sie ist in einem Plan, der Bestandteil ist, festgelegt.

9.5 Geländeschnitte

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 Nachbar-
gebäude bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen anzugeben.
Dabei ist besonders auf die Festlegung der Sockelhöhen in den
einzelnen Querschnitten zu achten.

9.6 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis
zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
Winkelbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden gestattet.

9.7 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im
Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß
die Dachneigung gleich sein.

Für die Dachdeckung ist dunkles, nicht glänzendes Material zu ver-
wenden. Dachüberbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht ge-
stattet.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude muß, wie im Bebauungsplan festge-
legt, eingehalten werden. Winkelbauten sind gestattet.

Dachaufbauten - siehe Anhang.

9.8 Gebäudeaußenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material
harmonisch der Landschaft anzupassen. Es ist nicht glänzendes
Material und gedeckte Farben zu verwenden.

10. Baugestaltung - Garagen

10.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach, oberste Lage Kiesschüttung

10.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m vom Gehweg gemessen.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bzw. Drahtgeflechte bis zu einer Höhe von 1,50 m.

11.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

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

12.1 Stützmauern, auch kleiner als 1,0 m (§ 89 Abs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23)

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29)

13. Stromversorgung

- 13.1 Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des bereits bestehenden Netzes, jedoch durch Verkabelung.
- 13.2 "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 ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- 14.1 Die Anfüllung und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 14.2 Vorgärten sind spätestens 2 Jahren nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- 14.3 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
- 14.4 Der vorhandene Baumbestand ist soweit als möglich in die Bebauung mit einzubeziehen. Sofern auf einem Grundstück kein hochstämmiger Baum verbleibt, ist ein solcher zu pflanzen und zu unterhalten, dabei sind Laubbäume-, Obst- und einheimische Baumarten zu verwenden.

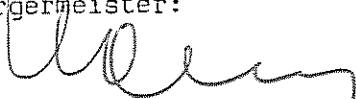
15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Ausnahmen sind jedoch nur insoweit zulässig, wie sie im Bebauungsplan bzw. in der Bebauungsvorschrift vorgesehen sind.

Weisenbach, den 17. Juli 1980 /

Der Bürgermeister:



Ziffer 9.7
Dachaufb
sig:
1. s

GENEHMIGT S.1-6

Rastatt, den 05. NOV. 1980



Landratsamt Rastatt - 4.1.1

1. R

Meunier

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)

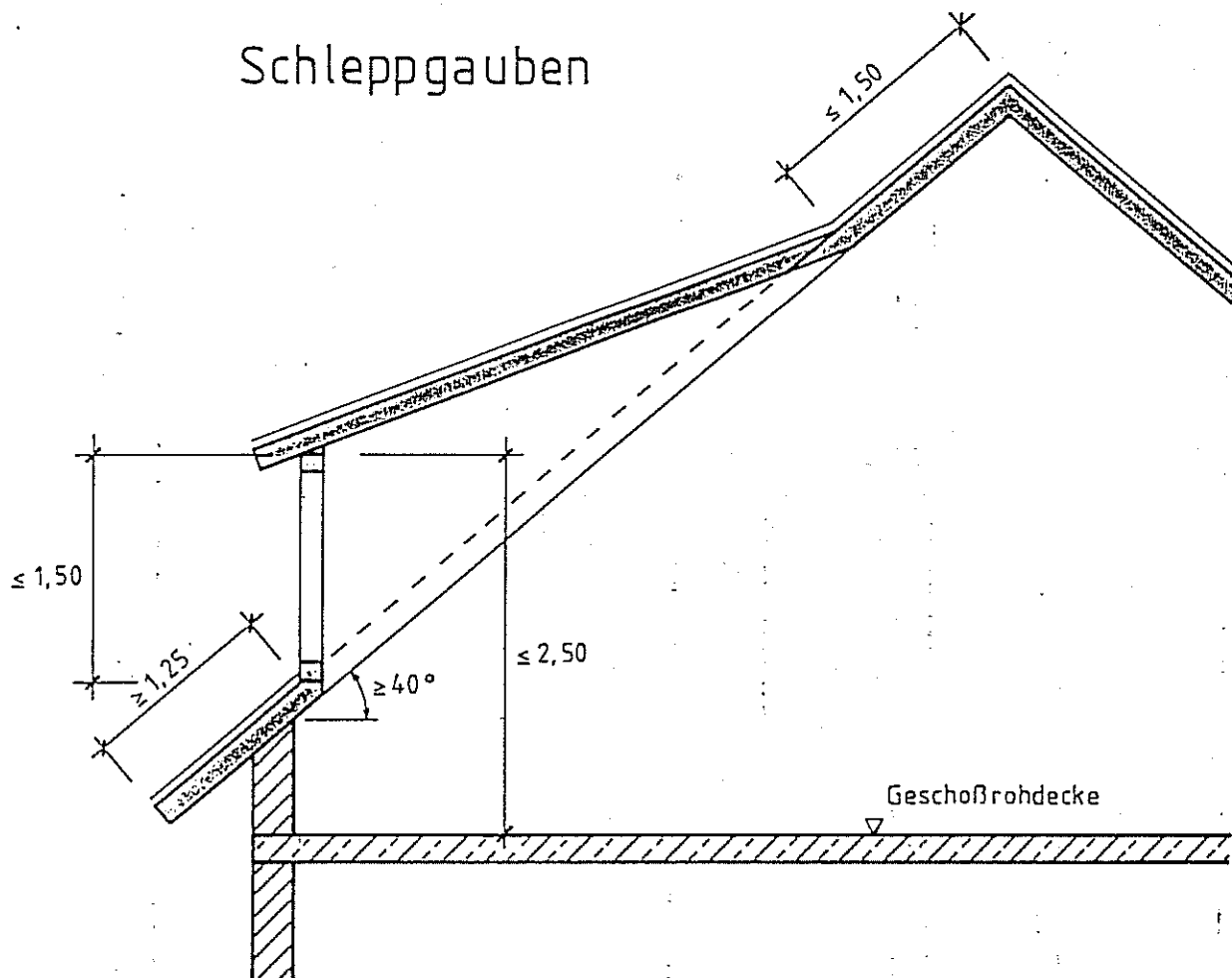
Aufgesetzte Satteldächer sind bei Dächern bis 35° Dachneigung zugelassen. Die Dachfläche kann bis zu 1,00 m zueinander versetzt werden, gemessen zwischen Sparrenoberkante des Hauptdaches und Sparrenunterkante des Dachaufbaus. Die Versetzung der Dachfläche ist nur in den oberen 4/5 der Dachfläche und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



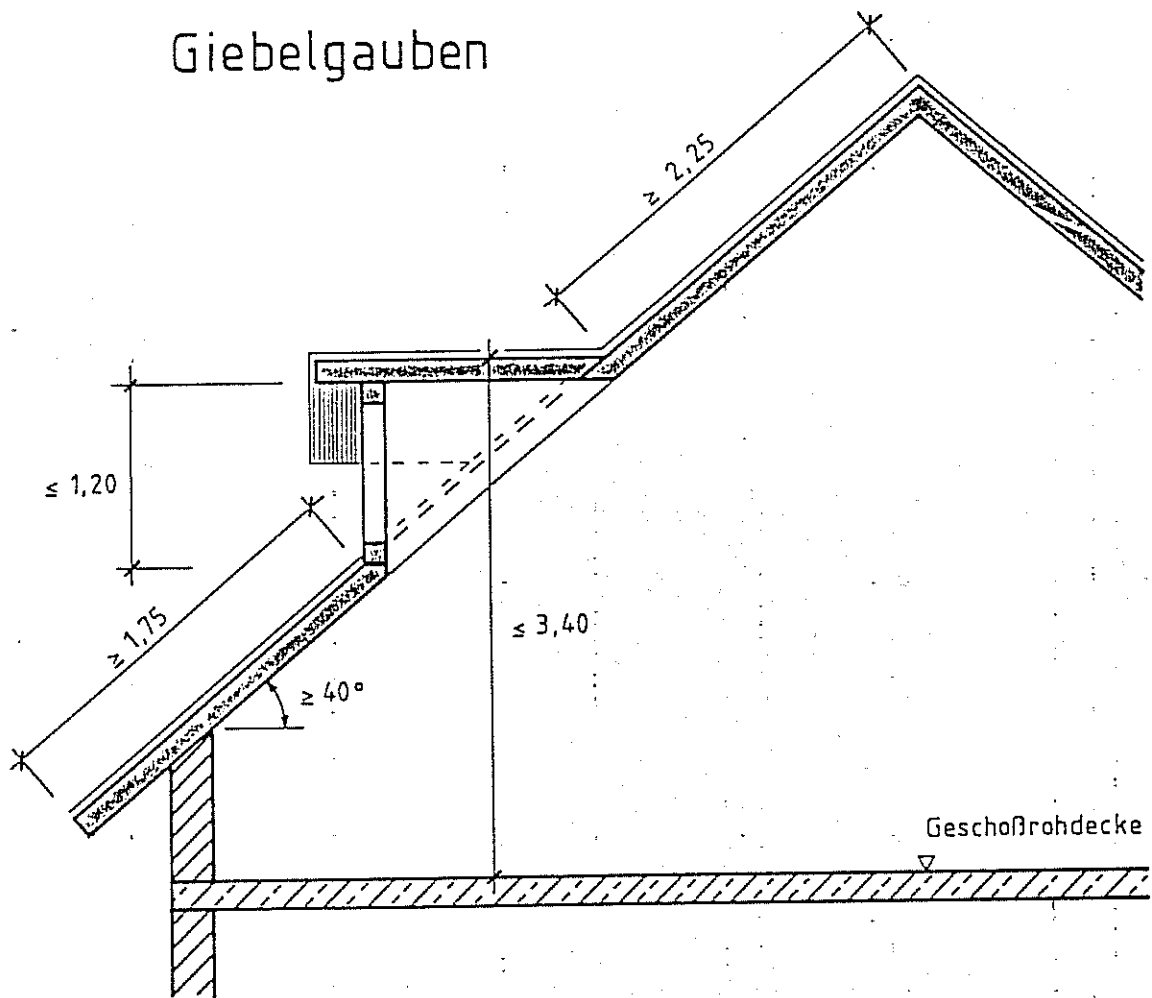
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078 411 703 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]

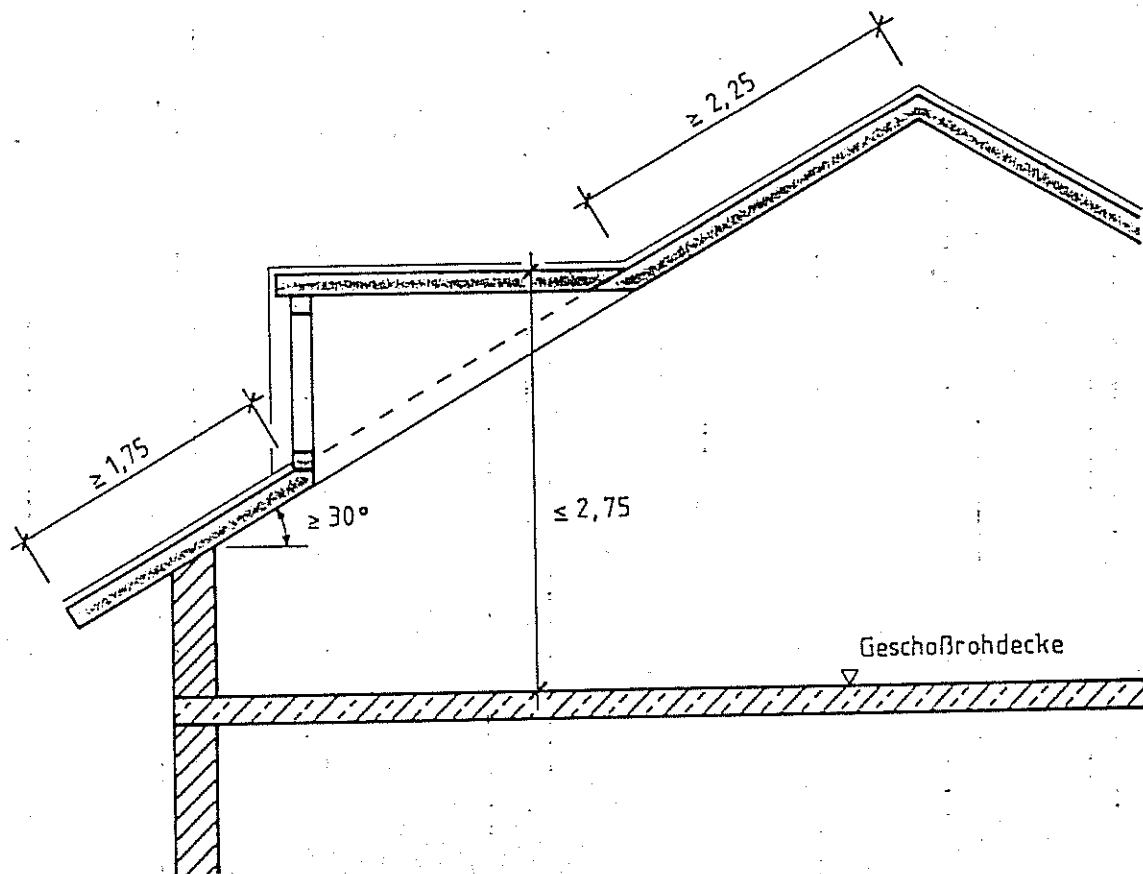
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1 7598 Lauf ☎ 078411703 0

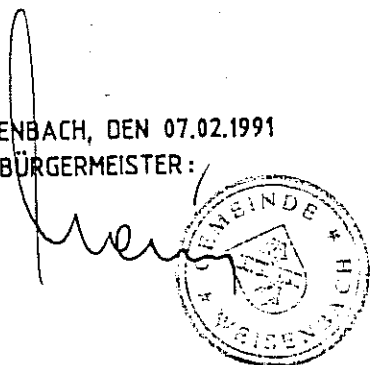
Dreiecksgauben

**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:



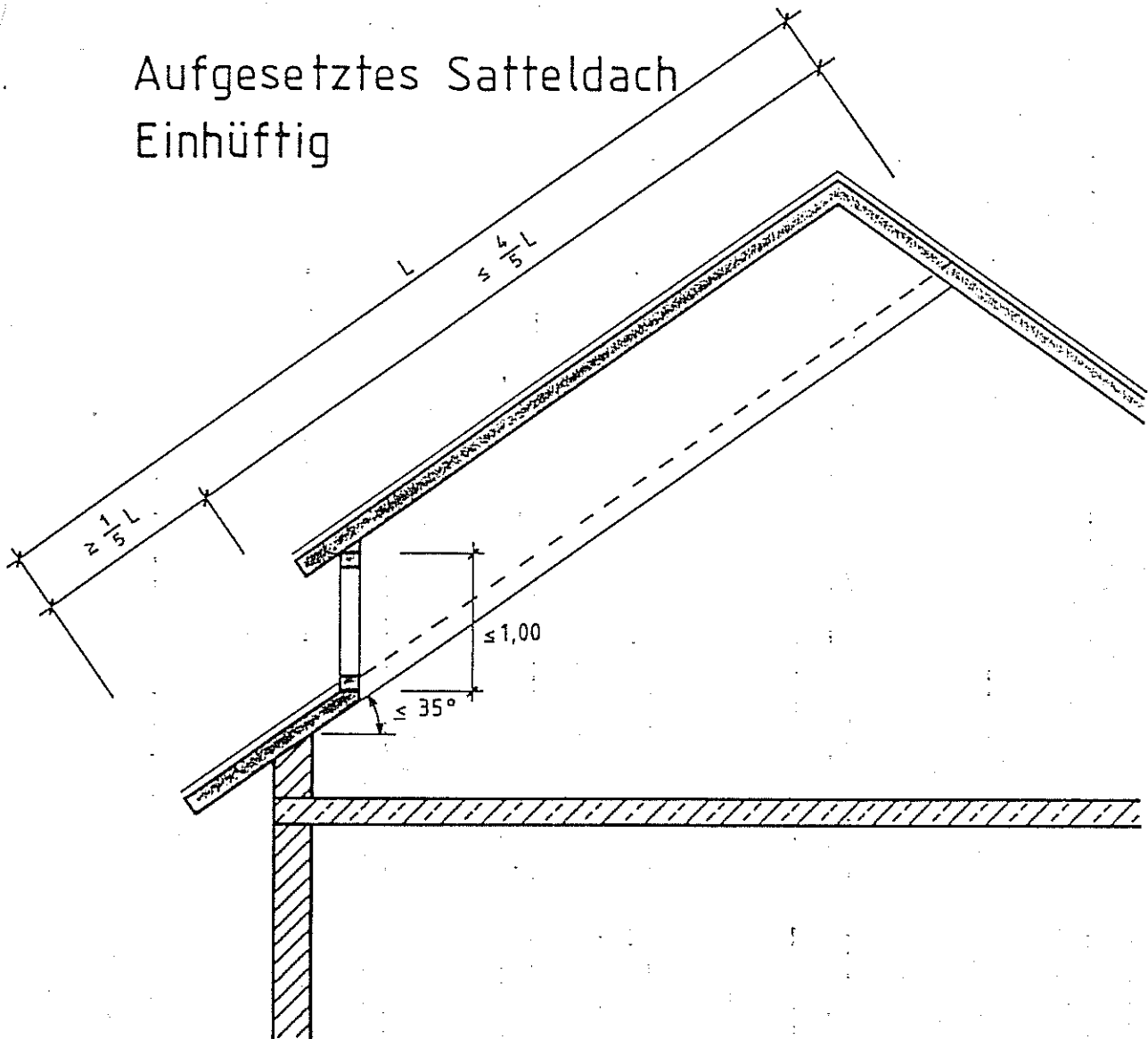
LAUF, DEN 07.02.1991
 DER PLANVERFASSER:

ZINK

Ingenieurbüro für Bau-
 und Vermessungswesen

Poststraße 1-7598 Laut ☎ (078-11703) 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]

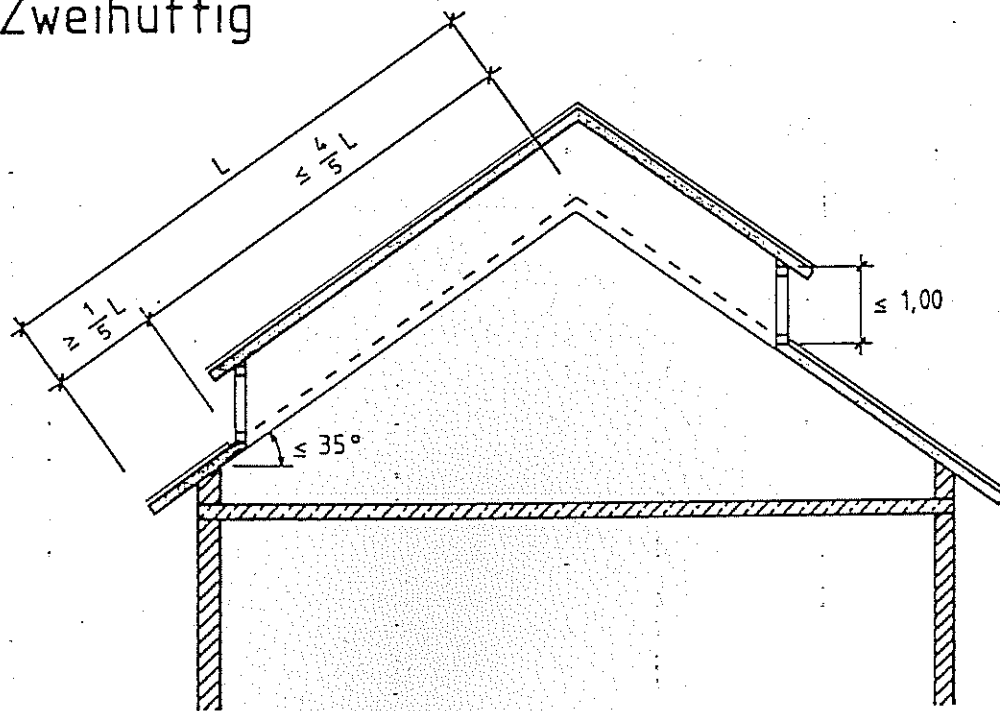
LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

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:

LAUF, DEN 07.02.1991
DER PLANVERFASSER:

ZINK
Ingenieurbüro für Bau-
und Vermessungswesen

Poststraße 1-7596 Lauf ☎ 078-41703 0