

Textteil

Stand: Satzungsbeschluß des Gemeinderates
29.7.98.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) mit späteren Änderungen werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der Nutzung:

- 1.1 Der Geltungsbereich, im Lageplan abgegrenzt, ist in 3 Baugebiete gegliedert :
MI; WA 1 und WA 2.
- 1.2 Für die Flst.Nrn. 3129 (Hindenburgstr. 23), 3128 (Hindenburgstr. 3128), 3127 (Hindenburgstr. 19) und 3126 (Hindenburgstr. 17) wird MI = Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO 1990 festgesetzt.
Diese Grundstücke dienen damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990:

1. Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNvo 1990 werden nicht zugelassen.

- 1.3 Der Teilbereich der Flst.Nrn. 3125 (Hindenburgstr. 15) bis 3116/1 (Hindenburgstr. 1) wird als WA = Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO 1990 festgesetzt und in die beiden Baugebiete WA 1 und WA 2 aufgeteilt.

Die festgesetzten WA dienen vorwiegend dem Wohnen.
(§ 4 Abs.1 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- darüber hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

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

- 1.4 Für das WA 1 wird die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 beschränkt.
Für das WA 2 wird die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Siehe Einschriebe im Plan.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

a) Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohboden) der Gebäude darf nicht höher als 0,8 m über der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist die Höhe der Verkehrsfläche vor der Mitte der längsten Gebäudeseite.

Bei Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe für die höher liegende Ebene.

Die Fußbodenhöhe der Garagen darf nicht höher als 0,3 m über der Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

b) Gebäudehöhe ("Traufhöhe"):

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren ("Traufhöhe").

Die Traufhöhe darf höchstens 4,00 m betragen.

c) Oberkante von Dächern

Die Oberkante von Dächern jedweder Art darf

- im MI höchstens 10 Meter
- im WA 1 höchstens 10 Meter
- im Wa 2 höchstens 9 Meter

über der Oberkante der Hindenburgstraße liegen.

3. Bauweise

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Es wird abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, mit folgender Maßgabe:

offen, d.h. es können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden, jedoch darf die Länge beider Hausformen (entlang bzw. parallel zur Hindenburgstraße)

- im WA 1 : höchstens 14 Meter
(mit integrierter Garage: höchstens 18 m)
- im Wa 2 : höchstens 12 Meter
(mit integrierter Garage: höchstens 16 m)

betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

4.2 Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind nicht vorgesehen.

5 Stellplätze, Garagen, Carports

sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(= zwischen den Baugrenzen)

6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

6.1 Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Diese befestigten Flächen dürfen 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Flächenversiegelungen sind nicht zulässig.

6.2 Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses B-Planes bereits vollflächig versiegelten Flächen sollen, in Abstimmung mit der Gemeinde, als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der "2. Reihe - Nutzung" auf dem betreffenden Grundstück bzw. auf dem vorderliegenden Grundstück (als Bedingung für die 2.Reihe- Nutzung) auf wasserdurchlässige Befestigung umgestellt werden.

6.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll soweit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6.4 Die nicht bebauten bzw. nicht befestigten Grundstücksteile sind dauerhaft zu begrünen und mit Gehölzen der Pflanzliste (siehe Anhang) zu bepflanzen.

6.5 Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden und Unterboden soll im Baugebiet verwendet werden.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

7.1 Die Flächen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung im zeichnerischen Teil zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste (siehe Anhang) zu verwenden.

Innerhalb der ausgewiesenen Pflanzgebote sind Obstbäume aus Arten der Gehölzliste (siehe Anhang) zu verwenden. Dabei ist pro 10 m angefangene Grundstücksbreite ein Baum zu pflanzen.

7.2 Auf je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Baum der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und zu erhalten. Ferner ist für 3 Stellplätze je ein Baum der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und zu erhalten.

7.3 Wenn auf dem Grundstück ein Baum des vorhandenen Bestandes erhalten wird, so wird er auf die erforderliche Anzahl angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen bis zu 1 Meter gemessen von der Straßengrenzungsline in das private Grundstück hinein als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.

9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ausgefertigt am 31.7.1999



Robert Wein
Bürgermeister

II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 74 der Landesbauordnung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)
zum Bebauungsplan "Hindenburgstraße-Süd":

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Doppelhäuser

- sind in der Gestaltung der Fassaden, Gesimse, Fenster aufeinander abzustimmen.
- mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Format, Farbe etc.) auszuführen.

Das selbe gilt für Garagen, Carports oder andere Gebäude, die an einer gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden.

2. Dachgestaltung

2.1 Zulässig sind im MI, WA 1, WA 2:

Satteldächer

mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

Als Dachdeckung sollen Tonziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

Ausnahmsweise können Bleche in gedeckten Farben und Glas zugelassen werden.

Energiedächer und begrünte Dächer sind zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, in Form von Quergiebeln (Dachwiderkehr), Zwerghäusern, Reitergauben, Dreiecksgauben und Schleppgauben (Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 Meter, bei Schleppgauben Abstand vom First mindestens 0,8 Meter, senkrecht gemessen) Schleppgauben mit einer Minstdachneigung von 15 °, alle anderen Dachaufbauten müssen mindestens die gleiche Dachneigung, wie das Hauptdach haben. Dachdeckung in Material und Farbe wie Hauptdach. Die Länge der Dachaufbauten bzw. die Summe der Längen mehrerer Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachaufbauten muß mindestens 1,5 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2 Garagen sollen mit geneigtem Dach größer 15 ° ausgeführt werden.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn das Garagendach dauerhaft begrünt wird.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit mindestens je einer Kletterpflanze zu beranken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3 Außenantennen

Auf bzw. an Gebäuden ist nur 1 Außenantenne zulässig.

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und im Vorgartenbereich sind bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

Lebenden Einfriedungen (z.B. Hecken) und Holzzäunen soll der Vorzug gegeben werden. Die Gehölzliste (siehe Anhang) soll beachtet werden. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken zugelassen.

6 Werbeanlagen

sind unzulässig.

7 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

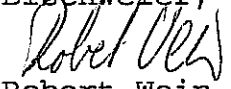
sind gemessen am natürlichen Gelände, höchstens bis zu 1 m zulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ausgefertigt,

Bischweiler, den 31.7.1999


Robert Wein
Bürgermeister

Hinweise

- 1 Planunterlage
M 1:500 des Vermessungsamtes Rastatt.
- 2 Geländehöhe
Aufnahme durch das Vermessungsamt RA
- 3 Straßenhöhe
Festlegung durch das Ing.-Büro King, Weber und Partner,
Karlsruhe.
- 4 Entwässerung
Als Rückstauenebene wird die Oberkante der Verkehrs-
flächen festgelegt.
- 5 Stromversorgung
Das Mittel-, Niederspannungs-, und Stromversorgungsnetz
wird als Kabelnetz ausgeführt.
- 6 Meldepflicht
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (§ 20 DSchG) wird
hingewiesen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen,
bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen,
bedeutende Sachwerte oder erbliche Beeinträchtigungen
des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können,
sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 7 Anlagen zum Lagern bzw. zum Umgang mit wasser-
gefährdenden Stoffen sind nur oberirdisch zulässig.