

**BEBAUUNGSPLAN    W I E S E N S T R A S S E    N O R D**

**TEIL 2**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.        Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1        Art der baulichen Nutzung                    § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Das Gebiet ist als WA = Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 genannten Nutzungsarten mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
- 1.2        Maß der baulichen Nutzung                    § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch:  
- die zulässige Grundflächenzahl  
- die maximale Traufhöhe.
- 1.3        Bauweise                                            § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Für das Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4        Überbaubare Grundstücksfläche            § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgesetzt durch:  
- die Baugrenzen für das Hauptgebäude  
- Garagen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen dürfen bis zu einer Bebauungstiefe von 30 m, gemessen ab Gehweghinterkante, errichtet werden,  
- die vordere Baugrenze (Süden) darf zur Errichtung von An- und Vorbauten in einer maximalen Breite von 6 m um 4 m überschritten werden.
- 1.5        Traufhöhe                                            § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Die Höhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Gehweg, darf bis zur Traufe des Hauptdaches (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachlatte) 4 m betragen, bis zur Traufe einer Dachwiderkehr max. 5 m.
- 1.6        Stellung der baulichen Anlagen            § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen maßgebend.  
Sie sind nicht zwingend festgesetzt, jedoch ist nur eine Hauptrichtung je Grundstück möglich.

- 1.7 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Es dürfen pro Grundstück nur 2 Nebenanlagen mit insgesamt 16 qm Grundfläche im nördlichen Gartenbereich errichtet werden.  
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in Gebäude zu integrieren bzw. wie Anbauten oder Garagen zu behandeln.

- 1.8 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Die nicht überbauten Flächen müssen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Hierbei müssen heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden.  
Auf jedem Grundstück soll auf der straßenseitigen Freifläche (Vorgarten) 1 Laubbaum gepflanzt werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Baumasse  
Neubauten sind nach max. 10 m Gebäudelänge zu gliedern. Fassaden über denen ein Giebel errichtet wird, dürfen eine Länge von 12 m nicht überschreiten.
- 2.2 Gestaltung einzelner Bauteile  
Die Fassaden sollen wie verputztes Mauerwerk in Erscheinung treten. Für Fassadenteile können auch andere Materialien verwendet werden, wenn sie in das Erscheinungsbild passen.  
Frei auskragende Balkone sind nicht zulässig; sie sind in die Gebäudekubatur zu integrieren, z.B. innerhalb eines Gebäudevorsprunges oder in einer vorgesetzten Gesamtkonstruktion mit Dachabschluß.  
Für An- und Vorbauten sowie Garagen sind die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.
- 2.3 Firstrichtung und Dächer
- 2.3.1 Hauptgebäude:  
Zulässig sind Satteldächer mit parallel und senkrecht zur Gebäudefront verlaufender Firstrichtung; es ist jedoch nur eine Hauptfirstrichtung je Grundstück möglich.  
Nicht zulässig sind Walm- und Pultdächer.  
Die zulässige Dachneigung muß zwischen  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  betragen, bei Quergiebeln (Dachwiderkehr) zwischen  $45^{\circ}$  -  $52^{\circ}$ .
- 2.3.2 Dachaufbauten:  
Dachaufbauten sind zulässig in Form von Quergiebeln (Dachwiderkehr), Zwerghäusern, Reitergauben, Dreiecksgauben und Schleppgauben (Abstand vom Ortgang mindestens 1,50 m, bei Schleppgauben Abstand vom First mind. 0,80 m, senkrecht gemessen).
- 2.3.3 An- und Vorbauten:  
An- und Vorbauten im Anschluß an das Hauptgebäude müssen zur Straße hin entweder ein geneigtes Dach erhalten oder als bepflanztes Flachdach ausgebildet sein, zur Gartenseite hin ist darüber hinaus als Abschluß eine begehbare Terasse möglich.

Bei nicht überdachten Terrassen ist nur eine gemauerte Brüstung oder eine Teildachausführung bzw. ein Brüstungsdach möglich; Geländer sind nur abschnittsweise zulässig. Als Dachform ist das Satteldach mit  $45^{\circ}$  -  $52^{\circ}$  Dachneigung oder die Abschleppung des Hauptdaches, jedoch nicht unter  $32^{\circ}$ , zulässig. Je nach Lage und Größe ist auch ein abgesetztes Pultdach möglich. Die Dächer von An- und Vorbauten sind wie die Hauptdächer einzudecken.

2.3.4 Garagen:

Garagen im Anschluß an das Hauptgebäude sind wie An- und Vorbauten zu behandeln.

Freistehende Garagen im nördlichen Grundstücksteil (innerhalb der Bebauungstiefe von 30 m) sind mit Flachdach oder Satteldach zu errichten.

Satteldach: Die Dachneigung muß zwischen  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  betragen.

2.3.5 Nebenanlagen:

Mit Ausnahme von Gewächshäusern können Nebenanlagen als Mauerwerksbau oder im Sinne eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes als Holzkonstruktion errichtet werden.

Ausgeschlossen ist die Verwendung von Faserzement-, Blech- und Kunststoffmaterialien.

Als Dachform sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig; Pultdächer sind nur dann zulässig, wenn sie zusammen mit den Nebengebäuden des Nachbarn ein Satteldach bilden und gleichzeitig errichtet werden. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachlatte) darf 2,50 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung darf  $45^{\circ}$  nicht unterschreiten.

Flachere Dachausführungen sind nur in Form einer offenen Pergola (optisch wie Rankgerüst) mit zwischen oder unter den Sparren liegender Wasserführung zulässig und müssen eingepflanzt werden.

2.3.6 Dachüberstand, Regenrinne, Fallrohr:

Alle Dächer sind an Ortsgang und Traufe mit einem Überstand von mindestens 0,30 m auszuführen.

Regenrinnen und Fallrohre sind offenliegend auszubilden (keine Kastenrinnen).

2.4 Einfriedigungen

Zur Gartenseite dürfen Einfriedigungen nur als "lebende" Abgrenzungen wie Hecke und Strauchpflanzungen errichtet werden, bzw. als in diese eingebundene Zäune.

Zur Straßenseite hin sind nur Strauch- und Baumanpflanzungen zur optischen Abgrenzung zulässig.

2.5 Freiflächen, Bepflanzung

Bei der gärtnerischen Anlage der Freiflächen ist auf eine Artenvielfalt zu achten. Auf Nadelbäume soll verzichtet werden.

Wege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie andere befestigte Flächen sind nur in wassergebundenem Belag und/oder mit Pflasterbelag mit hohem, wasserdurchlässigem Fugenanteil zulässig.

Geschlossene Betonsteinsteinflächen, Beton- und Asphaltflächen sowie sonstige, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhindernde Beläge oder Versiegelungen sind unzulässig und müssen - wenn bereits vorhanden - bei Erneuerung wie oben beschrieben ausgeführt werden.

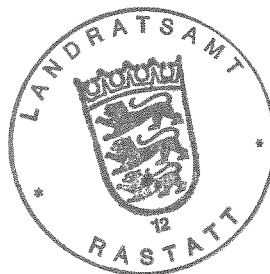
Die Größe der befestigten Flächen muß sich auf die notwendigen Verkehrsflächen beschränken.

Fassaden: Es wird empfohlen, Fassaden mit wenigen oder gar keinen Fenstern sowie Wände von Garagen und Nebenanlagen bewachsen zu lassen.

Bischweier, den 20. April 1990

gez. Wein

Bürgermeister



Keine Beanstandungen  
gemäß § 11 (3) BauGB  
Rastatt, den 25.7.1990

*Albecker*  
Albecker

Als Satzung beschlossen am 28.05.1990

Bischweier, den 06.08.1990

Bürgermeisteramt:

i.A.

*(Signature)*  
(Adam)

