

Bebauungsplan „Herrenwies“

Textteil

Satzungsbeschluss vom 30. November 2000

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Baugebiet „Herrenwies“ in der Gemeinde Bischweier.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
4. §§ 3 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden auf der Grundlage der o.a. Rechtsvorschriften die folgenden Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

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

- 1.3 Weitere Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 1.4 **Die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird für den gesamten Geltungsbereich auf 2 je Wohngebäude beschränkt.**

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Festsetzung der
- Grundflächenzahl,
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
- erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

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

3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden) der Gebäude darf nicht höher als 0,8 m über der Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Herrenwies“ liegen.

Bei Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe für die höher liegende Ebene.

Ausnahme ist eine Erhöhung um 0,3 m auf höchstens 1,1 m zulässig, wenn die im Folgenden unter lit.b) festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (auf der Grundlage von + 0,8 m EFH) nicht überschritten wird.

Die Fußbodenhöhen der Garagen darf nicht höher als 0,3 m über der Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Herrenwies“ liegen.

- 3.2 Gebäudehöhe („Traufhöhe“)

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren (= „Traufhöhe“).

Die Gebäudehöhe (= „Traufhöhe“) darf höchstens betragen : **4 Meter.**

Erhöhungen durch Gebäuderücksprünge bis zu 1 m (= max. Traufhöhe: 5 m) können als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 Oberkante von Dächern

Die Oberkante von Dächern jedweder Art darf höchstens 10 Meter über der Oberkante der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Herrenwies“ liegen.

4. Bauweise

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil :

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) höchstens 20 Meter betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.
Siehe Einzeichnung im zeichnerischen Teil.

- 5.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Pfeiler, Vordächer, nicht ebenerdige Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Freitreppen über Baugrenzen ist bis zu 1 m zulässig, wenn sie nicht breiter als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelängsseite, höchstens jedoch 4 m (ausgenommen Dachvorsprünge) sind.

6. Stellplätze, Garagen, Carports

sind nur zulässig :

- auf den festgesetzten Flächen (siehe Einschrieb im Planteil)
- ab der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 14 m
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(= innerhalb der Baugrenzen).

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen auch keine Nebenanlagen i.S. des § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO und auch keine Garagen, Stellplätze, Carports etc. erstellt werden. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

8. Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Die Straße „Herrenwies“ wird als verkehrsberuhigte Straße festgesetzt und in Anlehnung an die EAE-Richtlinien überwiegend als Mischfläche gestaltet (vgl. EAE, Kap. 4.4.1, Seite 34 ff).

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

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

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

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

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

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe zeichnerischer Teil.

- 10.1 Die Flächen sind entsprechend der 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 der Arten der Gehölzliste (siehe Anhang) zu verwenden. Dabei ist pro 10 m angefangene Grundstücksbreite 1 Baum zu pflanzen.

10.2 Auf je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Ferner ist für 3 Stellplätze je 1 Baum der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.

Wenn auf dem Grundstück ein Baum des vorhandenen Bestandes erhalten wird, so wird er auf die erforderliche Anzahl angerechnet.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen zu dulden.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den 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.

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

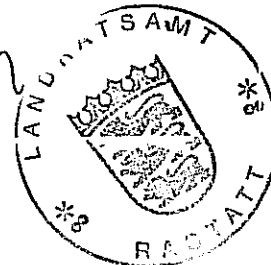
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den 4. DEZ. 2000

Landratsamt Rastatt

Im Auftrag

Seelmann



**Örtliche Bauvorschriften gem . § 74 der Landesbauordnung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617)
zum Bebauungsplan „Herrenwies“**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen -Allgemein-

- 1.1 Doppel- und Reihenhäuser
- sind in Form und Farbe, sowie im Material, einander anzupassen.
- mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Format, Farbe etc.) auszuführen.
- 1.2 Das selbe gilt für Garagen, Carports oder andere Gebäude (insbesondere Nebengebäude i.S. § 14 BauNVO) , die (auch mit anderen Gebäuden) zusammengebaut werden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Zulässig sind :
Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) mit einer Neigung von 35° bis 45°
Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25 °
Bei Satteldächern sind Dachaufbauten zulässig, in Form von Quergiebeln (Dachwiderkehr), Zwerghäusern, Reitergauben, Dreiecksgauben und Schleppgauben (Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m, bei Schleppgauben Abstand vom First mindestens 0,8 m, senkrecht gemessen.
Schleppgauben mit einer Mindestdachneigung vom 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 Als Dachdeckung sollen Tonziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Ausnahmsweise können Bleche in gedeckten Farben und Glas zugelassen werden. Energiedächer und begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.3 Garagen sollen mit geneigtem Dach größer 15 ° ausgeführt werden. Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn das Garagendach dauerhaft begrünt wird.
Überdachte Stellplätze sind mit mindestens je 1 Kletterpflanze zu beranken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. 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 erhalten.

4. Energieversorgung

Das Niederspannungsversorgungsnetz für das gesamte Gebiet wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke und Umspannstationen, die für die Stromversorgung notwendig werden, auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

5. Grundstücksgestaltung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist der vorhandenen Baumbestand zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzung zu unterhalten.

Um eine Verringerung der Regenwasserabflussspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche wasserdurchlässige Befestigungsarten vorgesehen werden.

6. Einfriedungen

Zäune sind im Bereich zwischen Straße und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im übrigen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

7. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

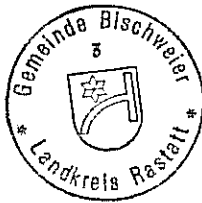
8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt

Bischweier, den 01. Dezember 2000



(Wein)
Bürgermeister



Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB

i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB

Rastatt, den - 4. DEZ. 2000

Landratsamt Rastatt

Im Auftrag

Seelmann

