

Gemeinde Bischweier

Kreis Rastatt

Bebauungsplan

"Blumenstraße-West "

TEXTTEIL

Satzung

STAND: Beschluß Gemeinderat 22. November 1995

Bebauungsplan "Blumenstraße West"

Schriftliche Festsetzungen

STAND: Entwurf für Öffentliche Auslegung vom 28.07.1995 bis 15.01.1996. Aufgestellt am 07.11.1995 durch Bürgermeister Wein/Ing.Büro King/Weber und Partner. Ergänzt und überarbeitet am1995 durch Ratschreiber Adam. Vorlage an GemR für den 22.11.1995

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Für die Grundstücke Flst.-Nr. 1237//2 (Blumenstraße 3) bis 1237 (Blumenstraße 9) wird wie bisher WA = Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Abs. 1 BauNVO 1990 festgesetzt. Dieser Bereich dient damit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 1 BauNVO 1990:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990 Schank- und Speisewirtschaften, die damit unzulässig sind. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

- b) Für die Grundstücke Flst.-Nr. 1237/1 (Blumenstraße 1) und die Flst.-Nr. 1111/11 (Wiesenstraße 40) und 1111/12 (Wiesenstraße 38) 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgelegt durch:

- die zulässige Grundflächenzahl
- die maximale Traufhöhe, gemessen zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohboden) der Gebäude darf nicht höher als 0,8 m über der Höhe des Gehweges entlang der Grundstücksgrenze zur Blumenstraße liegen. Bei Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte EFH für die höher liegende Ebene.

Die Fußbodenhöhe der Garagen darf nicht höher als 0,3 m über der Höhe des Gehweges entlang der Grundstücksgrenze zur Blumenstraße liegen.

1.4 Höhe der baulichen Anlage

- (1) Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 4,00 m betragen.
- (2) Die Traufhöhe der Garagen und Nebenanlagen darf höchstens 2,50 m betragen.
- (3) Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelängsseite beträgt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgesetzt durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- (2) Die vordere Baugrenze zur Blumenstraße darf für An- und Vorbauten in einer maximalen Breite von 6,0 m, auf eine Tiefe von maximal 3,0 m überschritten werden.
- (3) Nebenanlagen, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in dem im zeichnerischen Teil mit "NA" bezeichneten Bereich errichtet werden.
- (4) Stellplätze dürfen außerdem im Vorgartenbereich errichtet werden.

1.6 Pflanzgebot

Die nicht überbauten Flächen müssen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Es sollen heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Auf jedem Grundstück soll auf der straßenseitigen Freifläche (Vorgarten) mindestens 1 Laubbaum gepflanzt werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Firstrichtungen und Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit parallel und senkrecht zur Gebäudefront verlaufender Firstrichtung; es ist nur eine Hauptfirstrichtung je Grundstück möglich. Nicht zulässig sind Walm- und Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung muß zwischen 35° - 45° betragen, bei Quergiebeln (Dachwiderkehr) zwischen 45° - 52° .

2.2 Dachgauben

Dachgauben sind als Ausnahme zulässig in Form von:

- Schleppgauben

Minimstdachneigung von 15° .

Dachdeckung in Material und Farbe wie Hauptdach.

Die Länge einer einzelnen Schleppgaube und die Summe der Längen mehrerer Schleppgauben dürfen die Hälfte der Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Gauben muß mindestens 1,5 m betragen.

Alle Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m von der Giebelwand einhalten. Ihre Höhe ist so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,8 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes enden.

2.3 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 Terrasse möglich.

2.4 Garagen:

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

Freistehende Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach zu errichten.

Satteldach: Die Dachneigung muß zwischen 35° - 45° betragen.

2.5 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 Dachneigung muß zwischen 35° - 45° betragen. 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.

2.6 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).

2.7 Freiflächen, Bepflanzung

Bei der gärtnerischen Anlage der Freiflächen ist auf Artenvielfalt zu achten.

Wege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie andere befestigte Flächen sollen in wassergebundenem Belag und/oder mit Pflasterbelag mit hohem, wasserdurchlässigem Fugenanteil ausgeführt werden.

Geschlossene Betonsteinflächen, Beton- und Asphaltflächen sowie sonstige, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit verhin-dernde Beläge oder Versiegelungen sollen vermieden werden und - wenn bereits vorhanden - bei Erneuerung wie oben beschrieben ausgeführt werden. Die Größe der befestigten Flächen muß sich auf die notwendigen Verkehrsflächen be-schränken.

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

2.8 Sichtdreiecke

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke müssen zur Sicherheit für den Verkehr auf dem Rad- und Gehweg entlang der Kuppenheimerstraße und der öffentlichen Straßen vollständig freigehalten werden. Auf den gekenn-zeichneten Flächen sind keine Einfriedungen oder Bepflanz-ungen zulässig.

Bischweier, den 22.11.1995

Wein
Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 18. JAN. 1996

J. A.
- Seelmann -

