

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " Allfelder Berg " der Gemeinde BILLIGHEIM,  
Ortsteil Allfeld

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 (5) BBauG)

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus der Anlage  
Nr. 4 (Bebauungsplan M. 1 : 500).

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

2.1 Das Reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen  
(§ 3 Abs. 1 + 2 BauNVO).

2.2 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
(§ 4 Abs. 1 + 2 BauNVO).

2.21 Ausnahmsweise können zugelassen werden : § 4 Abs. 3 Ziff. 1  
"Betriebe des Beherbergungsgewerbes" und Ziff. 6 "Ställe  
für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und land-  
wirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen".

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach  
den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gilt dort als  
Höchstgrenze.

Dabei bedeuten :

I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber tal-  
seitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Ge-  
schoß aufweisen darf

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die max. zulässige Geschosßflächenzahl 0,7, soweit in der Nutzungsschablone (Lageplan) keine kleineren Werte festgesetzt sind.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

4.1 Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Für die First- oder Traufrichtung bzw. Hauptgebäudelängsachse gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d) BBauG)

5.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

5.2 In Ausnahmefällen kann die Baurechtsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, die Geländeoberfläche festlegen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e) BBauG)

6.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind gemäß den Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nach den jeweils geltenden Richtzahlen, zu erstellen.

6.2. Straßenabstand

Bei Senkrechtstellung ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Regel ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Bei top. Nachweis kann ein geringerer Abstand, im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde, festgelegt werden.

6.3 Bei Einzelstellung oder Grenzbebauung sind Garagen grundsätzlich mit einem Flachdach zu versehen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

( § 111 Abs. 1 LBO)

- 7.1 Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 7.2 Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung 15 - 25° betragen.
- 7.3 Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- 7.4 Dachgaupen und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 7.5 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

( § 9 Abs. 3 + 4 BBauG)

- 8.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen in den Längsschnitten und im Lageplan.
- 8.11 Für exakte Höhenentnahmen ist der Straßentwurf zu verwenden.

9. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,0 m sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt auch für notwendige Stützmauern. Mehrhöhen sind abzuböschten.
- 9.21 Einfriedigungen bzw. Stützmauern an der Straßenbegrenzung dürfen max. 0,70 m hoch sein. Das gleiche Maß gilt für geschlossene Bepflanzungen und senkrecht abgehende Grenzzäune bis zu einem Parallelabstand von 3,0 m zu dieser Begrenzungslinie.
- 9.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen im Sichtwinkelbereich sind bis auf Ausnahme von niedrigem Bewuchs unzulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung oder des Bewuchses darf eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Straße oder Gehweg nicht überschreiten.
- 9.4 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.5 Der Baumbestand in der als privaten Grünfläche ausgewiesenen Abstandszone zum Wald, ist von der Gemeinde bzw. den Eigentümern so zu unterhalten und zu pflegen, daß eine Gefährdung der Gebäude ausgeschlossen ist. Über die dargestellte Fläche ist ein Ausstockungsantrag zu stellen. Die neue Waldgrenze ist zu vermarken. Der dichte Bewuchs an der ehemaligen Waldtraufe darf nicht beseitigt werden.

10. Sonstige Festsetzungen

---

- 10.1 Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Freileitung bzw. Kabelnetz.
- 10.2 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Maststützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind in dem nicht bebaubaren Bereich der öffentlichen Grundstücke zu dulden.
- 10.3 Bei allen Gebäuden, die dichter als 30 m an den Waldbaumbestand angrenzen, müssen ausreichende Funkenflugfänger auf den Kaminen vorgesehen werden.

Aufgestellt :

Billigheim, den 1. Juli 1976



*Ried*

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 13.5.77  
Landratsamt



gez.

Dr. Heydlauf

Beglaubigt

*A. Schäfer*  
Schäfer