

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " GUMPERTSHÄLDE " der GEMEINDE
BILLIGHEIM, ORTSTEIL ALLFELD

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

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

1.1.1 Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nur die:

Ziff. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes",

Ziff. 2 "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe",

Ziff. 3 "Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke",

zugelassen und gleichzeitig für allgemein zulässig erklärt.

1.1.2 Die übrigen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3, werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und § 20 BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Anlage Nr. 4) und gilt dort als Höchstgrenze.

2.2 Dabei bedeutet:

I + H = Gebäude mit 2 Vollgeschossen, das aber talseitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Geschoß aufweisen darf.

2.3 Die max.zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max.zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Bebauungsplan Lageplan Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgesetzt sind.



3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind.

3.2 Für die First- und Traufrichtung oder Gebäudelängsachse gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagenlinien in der Anlage Nr. 4 festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG, § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.3 Bei Senkrechtstellung der Garagen zur Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BBauG)

5.1 Die Ausbildung der Verkehrsflächen und ihre Lage ist durch die Eintragungen im Lageplan (Anlage Nr. 4) festgesetzt.

5.2 Die Höhenentwicklung der Straßen ist den Straßenentwürfen (Anlage 6) zu entnehmen.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 26 BBauG)

6.1 Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Lageplan (Anlage Nr. 4) ^{als Borchungsflächen dargestellt} ~~des Bebauungsplankonzeptes festgesetzt.~~
bes. 23.2.81/d

- 6.2 Die Böschungsflächen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebildet und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Grundstücke im Privateigentum. (§ 14 Abs. 5 Straßengesetz)

7. Festsetzungen zur Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 111 Abs. 8 LBO)

- 7.1 Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.
- 7.1.1 Die beim Bauentwurf gewählte Fußbodenhöhe ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.
- 7.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 10,5 m über dem Fußboden des 1. sichtbaren Geschosses festgelegt.

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

- 8.1 Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer von 25° bis 38° zulässig.
- 8.2 Abweichend hiervon sind für Garagen Flachdächer zugelassen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
(§ 111 Abs. 5 LBO)

- 8.3.1 Einfriedigungen einschließlich Stützmauern dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- ~~8.3.2 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen müssen in einer Höhe von 0,70 m über der jeweils angrenzenden Straßenbezugshöhe die räumlichen Sichtverbindungslinien von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freigehalten werden. Falls erforderlich, ist das Gelände entsprechend abzutragen. Das Anlegen von Zu- und Ausfahrten über Sichtwinkelflächen ist unzulässig. gestr. 23.2.81/ok~~

- 8.3.3² Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe sind unzulässig. genehmigungspflichtig. 1. bes. 23.2.81/ok

8.3.4³ Die Vorgartenflächen zu den befahrenen Verkehrsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

9. Pflanzbindungen und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 + 25 BBauG)

9.1 Die Sträucher und Bäume innerhalb des Pflanz-
erhaltungsgebotes sind zwingend zu erhalten, bei ~~natürlichem~~ Verlust
sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. *gest. 23.2.81*

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, wie Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit für sei im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

11. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

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

Aufgestellt:

Billigheim, den 15. April 1980



Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz
12. Feb. 1981

Mosbach, den

Landratsamt



Wosch

12. April 1980

[Signature]

Bürgermeister

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART- UND GRUNDSÄTZLICHER
FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Entsprechend der Hanglage erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wobei sichergestellt ist, daß talwärts nicht mehr als 2 Vollgeschosse auftreten können (Festsetzung I+H).

Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 9,0 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses begrenzt. Die Dachneigung darf zwischen 20° und 38° betragen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschosßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgesetzt sind.