

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " Königsberg " 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 Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen  
(§ 4 Abs. 1 BauNVO).

2.11 Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nur Ziff. 1  
"Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Ziff. 3 "Sonstige  
Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke" und Ziff. 6  
"Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen  
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" zulässig.

2.12 Die öffentliche Gemeinbedarfsfläche wird innerhalb des Allge-  
meinen Wohngebietes ausgewiesen und dient zur Aufnahme der  
Grundschule und einer geplanten Mehrzweckhalle.

### 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 Höchst-  
grenze.

Dabei bedeuten :

- UG = Zur Talseite sichtbares Geschöß (Untergeschoß), das bergseitig angedeckt ist.
- II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen
- III = Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen

3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt, 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, bzw. eine besondere Bauweise, offen, jedoch Gesamtgebäuelänge bis 80 m zulässig, festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 4.2 Für die First- oder Traufrichtung, bzw. Hauptgebäuelängsachse 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 Dachformen sind gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone (Lageplan) einzuhalten.

7.11 Dabei bedeutet :

FD = Flachdach

SD = Satteldach

7.2 Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung 20 - 35° 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 Straßenentwurf 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.
- 9.3 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.

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch Freileitung.
- 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 Beim evtl. Bau der Sport- und Mehrzweckhalle sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Aufgestellt :

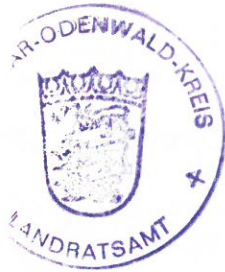
Billigheim, den 1. Juli 1976



*[Handwritten signature]*

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 4.10.76  
Landratsamt



In Vertretung  
*Hejdenauf*  
Dr. Hejdenauf