

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum BEBAUUNGSPLAN " STEINRUTSCHE " 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. *gemäß 18.5.84 KHK*

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 Geschöß aufweisen darf.

II = Gebäude mit 2 Vollgeschossen.

2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschößflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Bebauungsplan 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 Abs.1+2)

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

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 Höhenlage der ausgebauten Straßen ist der Örtlichkeit 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 Böschungsflächen dargestellt. ~~gesetz~~

gea. 18.5.81 KWK

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. 10,5m über dem Fußboden des 1.sichtbaren Geschosses festgelegt.

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

8.1.1 Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer ab mindestens 20 bis 38° zulässig.

8.1.1.1 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 1,20 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.

8.3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

gea. 18.5.81 Kmk

8.3.4 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 In der mit einem Pflanz-erhaltungsgebot bezeichneten Fläche sind Sträucher und Bäume ^{Zwinger} zu erhalten. Bei natürlichem Verlust ist entsprechender Bewuchs nachzupflanzen.

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 sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen.

- 10.2 Schornsteine in Waldnähe sind mit ordnungsgemäßen Funkenflugfängern auszustatten, sofern der Abstand zur Waldtraufe weniger als 50,0 m beträgt.

- 10.3 Entlang der L 587 ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten in dem im Lageplan kenntlich gemachten Umfang unzulässig.

- 10.4 Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der 20 KV-Freileitungen und Gebäuden ist bei größtem Durchhang und Ausschwingung der Leitungen jederzeit ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Der Mindestabstand der untersten Leiterseile zu Straßen hat 7,00 m und zum sonstigen Gelände 6,00 m zu betragen.

jea. 18.5.84 kuk

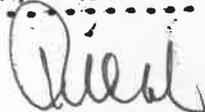
11. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 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

Mosbach, den 17. März 1981

Landratsamt



[Handwritten signature]
D. Heydlauf

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im gesamten Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Entsprechend der starken Hanglage erfolgte eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, wobei sichergestellt wird, daß talwärts nicht mehr als 2 Vollgeschosse auftreten können.

Es wird die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, wird auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10,00 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses begrenzt. Die Dachneigung darf zwischen 25 und 45° betragen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 die Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgelegt sind.