

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
=====

zum Bebauungsplan " VORDERES SULZBACHER TAL " 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.

geä.: Ksk

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

1.2 Das Dorfgebiet (MD) dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; es dient auch dem sonstigen Wohnen.

(§ 5 Abs. 1 ~~BBauG~~ BauNVO)

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 tal-seitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Geschoß aufweisen darf.

II = Gebäude mit 2 Vollgeschossen

2.3 Die max.zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max.zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 begrenzt, sofern im Lageplan Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgesetzt

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 und eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, festgesetzt. (siehe zeichnerische Festsetzungen)

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 Straßentwürfen zu entnehmen (Anl. Nr. 7).

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 Böschungsfächendargestellt.

- 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 im Allgemeinen Wohngebiet 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 ab mindestens 25° 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~~<sup>0,70</sup> m Höhe bei Neuanlage nicht überschreiten. *ged. 19.5.81 kuk*

- 8.3.2 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen müssen in einer Höhe von 0,70 m über der jeweils angrenzenden Straßenbezugshöhe die räumlichen Sichtverbindungsflächen von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freigehalten werden. Falls erforderlich, ist das Gelände entsprechend abzutragen. Das Anlegen von Zu- und Ausfahrten über Sichtwinkelflächen ist unzulässig.

- 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 den Pflanzgeboten für großkronige Bäume ist die Bepflanzung mit Laubbäumen durchzuführen.
- 9.2 In den Pflanzgeboten für Buschgruppen sind standortgebundene Büsche und Sträucher zu verwenden.
- 9.3 Die zulässigen Baum- und Straucharten sind der Pflanzenliste, Anlage Nr. 3a, zu entnehmen.
- 9.4 siehe nebenstehende Seite.

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 Entlang der L 526, sowie entlang der L 587 ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten in dem im Lageplan kenntlich gemachten Umfang unzulässig.
- 10.3 Zwischen der spannungsführenden Leiterseilen der 20 KV-Freileitungen und Gebäuden ist bei größtem Durchgang 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.

ged.: 19.5.81 KWK

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

9.4 In der mit einem Pflanzenerhaltungsgebot (erhaltenswerter Grünbestand) belegten Fläche sind die vorhandenen Bäume, Büsche und Sträucher zwingend zu erhalten und bei Ausfall entsprechend (artgleich) zu ersetzen.

nahgelesen: 19.5.81 KHK

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 26. März 1981

Landratsamt



*Heydlauf*  
D. Heydlauf

## 7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Dorfgebiet (MD) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Dorfgebiet nimmt die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auf.

Entsprechend der Hanglage erfolgt 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 in Teilbereichen zulässig sind. Die Fußbodenhöhe des 1. sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände festgelegt.

Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10,0 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses begrenzt. Die Dachneigung darf zwischen 25 und 45 % betragen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschosflächenzahl auf 0,8 begrenzt, soweit im Lageplan keine kleineren Werte festgesetzt sind.

Im südwestlichen Bereich, auf Flurstück Nr. 298, ist die Wohnbautiefe auf max. 16,0 m begrenzt.

Das an die Landesstraße 526 angrenzende Dorfgebiet ist im Bereich der Flurstückennummern 297, 296 und 295, 293 und 390/1 mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot belegt. Ebenso darf die Landesstraße 587 für die Grundstücke Flurst. Nr. 378 und 380 nicht als Erschließungsstraße benutzt werden. Hier ist ebenfalls ein Zu- und Ausfahrtsverbot eingetragen.