

Anlage: 2

Fertigung: 2

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan "Schafgraben - Haagen"
der Gemeinde B i l l i g h e i m

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).

2.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO sind außer Abs. 3 Ziff. 5 "Tankstellen" zulässig.

2.3 Die öffentliche Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung des Schulbereiches.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 a) BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird auf max. 2 Geschosse begrenzt.

3.2 Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf max. 0,4, die Geschoßflächenzahl auf max. 0,7 begrenzt, sofern im Bebauungsplan Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgesetzt sind.

3.3 Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche für die Schule wird auf max. 2 begrenzt.

3.4 In der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf max. 0,6 begrenzt.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b) BBauG)

4.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. (offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

4.2 Für die Firstrichtung gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Anlage Nr. 4 (Symboldarstellungen).

4.3 Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 35 m² nicht überschreiten und sollen nach Möglichkeit mit dem Hauptgebäude gestalterisch verbunden sein.

4.4 Im Bereich der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche für die Schule wird die besondere Bauweise, offen, jedoch Gesamtgebäuelänge bis max. 100 m zulässig, vorgeschrieben.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d) BBauG)

5.1 Die Gebäude sind in ihrer Höhenstellung entsprechend den Regelquerschnitten zu errichten, wobei die gegebenen Geländeverhältnisse und die angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend sind.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 e) BBauG)

- 6.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Zwischen der Garagenzufahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Bei starken Hanglagen wird für bergseitige Garagen die parallele Anordnung der Garagen und der Stellfläche vor der Garage zur Straße empfohlen.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 3 + 4 BBauG)

- 7.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen in den Straßenlängs- und den Geländequerschnitten. Die zur Anlage der Straßen notwendigen Böschungen sind auf dem Privatgelände zu dulden.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 8.1 Es sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 25° zulässig. Nach Möglichkeit sollen Satteldächer zur Ausführung gelangen.
- 8.2 In der öff. Gemeinbedarfsfläche sind nur Flachdächer zul.
- 8.3 Dachgaupen und -aufbauten sind allgemein unzulässig.
- 8.4 Zur Dachdeckung ist nur dunkles Dachdeckungsmaterial zugelassen.
- 8.5 Aufdringlich wirkende Außenfarben sind nicht zulässig.

9. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen oder Abtragungen über 1,0 m sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungshöhe in Sichtwinkelbereichen darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt auch für die Vorgartenbepflanzung im Sichtwinkelbereich.
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.4 Auf die Erhaltung bzw. Nachpflanzung eines geeigneten Baumbestandes im Bereich des Bebauungsplanes ist zu achten.
- 9.5 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Maststützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind im nicht bebaubaren Bereich der Grundstücke zu dulden.
- 9.6 Der ausgewiesene Schutzbereich für den Friedhof muß bei der Ermittlung der maßgebenden Grundstücksfläche abgezogen werden und darf zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen nicht herangezogen werden.

Billigheim, den ... 18. Mai 1973



Bürgermeisteramt:

Ried
.....

18. Mai 1973

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 15.10.1973

Landratsamt



In Vertretung:

Laade