

Anlage: 3

Fertigung: 1

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum BEBAUUNGSPLAN "SONNENBRUNNEN-HAAGEN" DER GEMEINDE BILLIGHEIM,
ORTSTEIL BILLIGHEIM

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

1.2 Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ist nur Ziff. 1 "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" zulässig.

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 + D = Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss

I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber talseitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Geschöß aufwiesen darf.

II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

2.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zulässige Geschößflächenzahl auf 0,7 begrenzt, sofern in der Anlage Nr. 4 keine kleineren Werte festgelegt 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 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 aller Verkehrsflächen und ihre Lage sowie Höhenentwicklung ist durch die Eintragung im Lageplan (Anlage Nr. 4) und in den Straßenlängsschnitten (Anlage Nr. 5 und 6) festgesetzt.

6. Flächen für Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern, soweit sie zur
Herstellung der Straße erforderlich sind

- 6.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Bebauungsplan-Lageplan (Anlage Nr. 4) festgesetzt, wobei darin die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen als Böschungsflächen ausgewiesen sind.

ber. 14.8.1 Km

- 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, bzw. des Erdgeschosses, darf max. 0,75 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände liegen. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

7.1.1 Die beim Bauentwurf gewählte Fußbodenhöhe ist in den Baugesuchunterlagen nachzuweisen.

7.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 10,5 m über dem Fußboden des ersten sichtbaren Geschosses festgelegt.

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO)

8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

8.1.1 Im Baugebiet sind nur geneigte Dächer von ^{20° - 45°}~~25° - 38°~~ zulässig.

8.1.1.1. Abweichend hiervon sind für Garagen im Bauwuch nach § 7 Abs. 3 LBO, Flachdächer zugelassen.

8.1.2 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig. Im Baugesuch ist die Fassadengestaltung und Farbgebung nachzuweisen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 111 Abs. 5 LBO)

8.3.1 Einfriedigungen einschl. Stützmauer dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 100 cm Höhe nicht überschreiten.

8.3.2 Die Vorgärten sind zu begrünen.

8.3.3 Im Bereich der festgesetzten Sichtwinkelflächen müssen in einer Höhe von 70 cm 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.

8.3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m Höhe sind ~~unzulässig~~ ^{genehmigungspflichtig}
ber. 14.8.1 Ku

8.3.5 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

9. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BBauG)

9.1 In den Pflanzgeboten für großkronige Bäume ist die Bepflanzung mit Laubbäumen durchzuführen.

9.2 In den Pflanzgeboten für ~~Baum- und Gebüschgruppen~~ ^{Gebüsch- und Strauchgruppen} sind standortgebundene Gehölze zu verwenden. ber. 14.8.1 Ku

9.3 Die zulässigen Baum- und Gebüscharten innerhalb der Pflanzgebote sind der beigelegten Pflanzenliste (Anlage Nr. 3a) zu entnehmen.

9.4 In den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot sind die vorhandenen Gehölze zwingend zu erhalten.
Bei Verlust ist eine geeignete Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9.5 Die Bepflanzung im Kinderspielplatzbereich darf nur mit nicht giftigen Gehölzen erfolgen. (Siehe Anmerkung Pflanzenliste)

10. Sonstige Festsetzungen

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

10.2 Im Bereich südlich des ^{zum Großteil überplanten} Feldweges Flurst.Nr. 839 ^{ber. 1.4.81 Kn} wird ein Freileitungsverbot festgesetzt.

~~10.3. Zur Sicherung der Infrastruktur (Erschließung des Baugebietes) wird eine zeitliche Abfolge zur Errichtung der Erschließungsanlagen nach § 9 a BBauG festgesetzt.~~

entfällt

~~Bauabschnitt I werden:~~

*ber. 1.4.81
Kn*

~~Die Straßenzüge A-B-C-D-E-F-G, C-C', G-G' und D bis Flurst.Nr. 839~~

~~Bauabschnitt II werden die restlichen Straßenabschnitte. Der Ausbau dieser Straßen erfolgt spätestens in der nach § 9 a Abs. 3 festg.Frist.~~

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 10. Feb. 1981

Landratsamt



M. Mosbach

Aufgestellt:

Billingheim, den 15. April 1980

[Signature]

Bürgermeister

AUFHEBUNG

Anlage : 8

Fertigung : 1

Festsetzungen

zur baulichen Ordnung und Gestaltung
im Baugebiet "Sonnenbrunnen" und "Haagen"
der Gemeinde

Billigheim Kreis Mosbach /Baden

Geltungsbereich:

Die Abgrenzung des Baugebiets ergibt sich aus dem Bebauungsplan M 1:500
Anlage Nr. 5

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als "reines Wohngebiet" WR, allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI nach § 3 Bau NVO festgelegt. Im Bereich der öffentlichen Bedarfsfläche (Kirche, Sportanlagen, Schwimmbad) wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Bau NVO ausgelegt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet WR 4 und WR 5 nach § 17 Bau NVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet WA 6, WA 7 und WA 9 nach § 17 Bau NVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet MI 8 nach § 17 Bau NVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,7 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan im M 1:500 und ist zwingend.

Erklärung:

Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der bebaubaren Grundstücksfläche zur gesamten Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes an. Die Geschößflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Vollgeschößfläche zur Grundstücksfläche im Rahmen des Bebauungsplanes an.

§ 3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für das Baugebiet WR 4, WR 5, WA 6, WA 7, MI 8 und WA 9 ist offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgelegt.
- b) Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan M 1: 500.

§ 4

Gestaltung

- a) Die Dachneigung darf 0-22° betragen. Die Firstrichtung muß bei Satteldächern gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan verlaufen.

Zugelassen sind nur Satteldächer. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Die Außenseiten der Gebäude einschl. der Nebengebäude und Garagen sind entweder zu verputzen, mit Sichtklinkern zu verkleiden, aus Sichtbeton herzustellen oder mit ordnungsgemäßer Schalung zu versehen. Eine einheitliche Dachform und gleiche Traufhöhe ist einzuhalten. Grenzen Nebengebäude an nachbarliche Nebengebäude, so ist mit dem Nachbarn eine einheitliche Dachform und gleiche Traufhöhe einzuhalten. Sie müssen auf der Bergseite bei Hängen mit ihrem Fußboden auf Höhe des natürlichen Geländes liegen, so daß sich auf der Talseite keine übermäßigen Höhenentwicklungen ergeben. Kellergeschosse und Gebäudesockel von Hauptgebäuden dürfen nicht mehr als 40 cm über natürliches Gelände herausragen.

- b) Gestaltung des Grundstückes und Geländes:
Der Verlauf der natürlichen Geländelinie ist weitgehendst wiederherzustellen. Für Böschungsmauern, Stützmauern sind entweder Sichtbeton oder Natursteine (Kalksteine) zu verwenden. Natursteinimitationen sind nur einfarbig ((betongrau) zugelassen. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie das Gesamtbild nicht störend beeinträchtigen.

Einfriedungen von Grundstücken sind durch Naturhecken oder Holzscherenzäune vorgesehen. Stacheldraht und Maschendrahtzäune sind nicht zugelassen. Die Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.

§ 5

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind in dem Bebauungsplan M 1:500 und nach § 12 Bau NVO festgelegt. Garagen können auch über die zwingende Baulinie hinausgebaut werden mit Rücksicht auf den zwingenden Abstand von 5 m bis zur Straße, der als Stellplatz für Fahrzeuge ausgewiesen werden muß.

Billigheim, den 30. APRIL 1965

Der Bürgermeister



7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet ist als Nutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der teilweise starken Hanglage erfolgt eine differenzierte Festlegung der Zahl der Vollgeschosse; sie ist so gewählt, daß talwärts max. nur 2 Vollgeschosse sichtbar sein können. Es ist die offene Bauweise vorgeschrieben, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Geschosses, bzw. des Erdgeschosses, darf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf max. 10 m über der Fußbodenhöhe des untersten Geschosses festgelegt.

Die Dachneigung ist zwischen 25 und 38° festgelegt.

Am Rande des Baugebietes in der Nachbarschaft zu dem Schulsportgelände ist ein Kleinkinderspielfeld vorgesehen.