

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO**

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- bei Einzelhäusern werden bis zu 2 Wohneinheiten zugelassen  
- bei Doppelhäusern wird 1 Wohneinheit pro Haushälfte zugelassen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

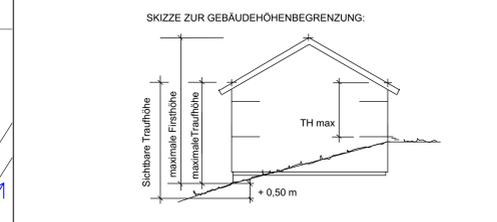
2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH = 7,00 / 7,50  
max. Traufhöhe  
max. Firsthöhe

Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.

2.2.2 Als Bezugspunkt der nach Nr. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

Als natürliches Gelände gilt die Grundstücks топография vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)



2.3 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

2.4 0,6 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BauNVO)

2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Die Firstrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB u. § 12 BauNVO

4.1 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Straßenverkehrsfläche

5.2 Geh- und Fußwege, Grundstückszufahrten

5.3 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.3.1 Entlang der Umlandstraße ist die Überbauung der Verkehrsgrünfläche (Bankett) zur Herstellung der Grundstückszufahrten auf einer Breite von maximal 8,00 m je Grundstück zulässig.

**6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

6.1 Unterirdische Leitung

6.2 WV Wasserleitung

6.3 RW Regenwasserkanal

6.4 SW Schmutzwasserkanal

6.5 STROM Stromversorgung (20 kV- und 0,4 kV-Leitung)

**7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES REGENWASSERABFLUSSES**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

7.1 Umgrenzung von Flächen, für die eine getrennte Ableitung des Regenwassers erfolgt. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

**8. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 GDE Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Billigheim zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung.

8.2 EnBW Leitungsrecht zugunsten der EnBW zur Stromversorgung.

**9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

9.1 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

9.2 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

9.3 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.

9.4 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

Hinweise:

Für die Beleuchtung werden Natrium-Niederdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG). Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (siehe auch § 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vermassung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdrauhub sollte weitgehend zum Masseausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden, soweit dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- und Einbringens nicht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchG hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

**10. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Waldabstandsfläche gemäß § 4 Abs. 3 LBO

10.3 In der Waldabstandsfläche sind bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt dienen sowie Feuerstätten unzulässig.

**11. ANPFLANZEN UND BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe a und b BauGB

11.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen

11.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m sind in begründeten Fällen zulässig.

11.2 Standort für das Anpflanzen von Sträuchern

11.2.1 Mindestens 10 % der Fläche der unbebauten Baugrundstücke ist mit Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet. Die Befpflanzung ist vorrangig entlang der talseitigen Grundstücksgrenze im Bereich der punktuellen Pflanzgebiete vorzunehmen.

11.3 Die Befpflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit standortheimischen Laubgehölzen zugelassen.

11.4 Zu erhaltender Einzelbaum

11.4.1 Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsforn zu ersetzen.

11.5 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 11.1 bis 11.4.1 auf dem Baugrundstück zu bezeichnen sind, ist mit dem Bauzeugsuchunterlagen die entsprechende Befpflanzung oder Pflanzhaltung nachzuweisen und spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen.

**12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

12.1 Grenze des Plangebietes

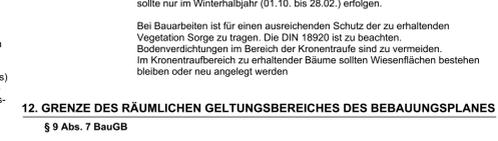
**13. SONSTIGE HINWEISE**

13.1 Bodenfunde  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

13.2 Altlasten  
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt. Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formaltlasten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

13.3 Brauchwassernutzung  
Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist nach § 13(3) TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt sollte der Gemeinde und dem Wasserversorger angezeigt werden. Es darf keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Brauchwasserinstallation bestehen.

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**



**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 08.08.1995

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farböne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

1.2 Nebengebäude sind in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

**2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Höhenversetzte Firste sind dabei zulässig. Durchgängig einseitig geneigte Dächer sind dabei nicht zulässig.

2.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 45° festgesetzt.

2.2.1 Für Grenzgaragen werden zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. (s. auch Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

2.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

**3. DACHGESTALTUNG**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, anthrazitfarbige sowie graue, grüne und blaue, ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von gelben Farben ist nicht zulässig. Unlackierte metallische Dachdeckungen aus Blei oder Zink sowie Dachdeckungen aus Kupfer werden nicht zugelassen.

**4. NIEDERSpanNUNGSFREILEITUNGEN**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

**5. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenebene nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

5.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen.

5.3 Entlang der talseitigen Grenze des Baugebiets ist mit Einfriedigungen gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Stützmauern und Aufschüttungen sind in dieser Abstandsfläche unzulässig.

5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Begriff natürliches Gelände siehe Ziff. 2.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

**SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN**



**6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

6.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG**  
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Labian, Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt, Bestandene Ingenieure, Freier Stadtplaner

Esplanade 24, 74201 Mosbach, Tel. 09261 / 9266-0, Fax 09261 / 19831, E-Mail: ifk.moosbach@online.de

bearbeitet	14.06.2005	Zwischen	Geltung:	Anlage	3
gezeichnet	14.06.2005	Gla		Fertigung	
				Projekt Nr.	1690

Gemeinde: **Billigheim**

Ortsteil: **Katzental**

Projekt: **Bebauungsplan**

**MÜHLBUCKEL**

**Neuaufstellung**

Plan: **Lageplan**

Maßstab: **1 : 500**

Die Gemeinde: Billigheim, den 14.06.2005

Der Bürgermeister:

Ausfertigung:  
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.06.2005 überein.

Billigheim, den 15.06.2005 Der Bürgermeister:

(Siegel)