

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====
zum Bebauungsplan " BOCKACKER II " der Gemeinde Billigheim,
Ortsteil Sulzbach.

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 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 BBauG)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen
(§ 4 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO können :

Ziff. 1 " Betriebe des Beherbergungsgewerbes "

Ziff. 2 " Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe "

Ziff. 3 " Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke "

Ziff. 6 " Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein-
siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-
stellen "

zugelassen werden.

2.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung
von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(§ 6 Abs. 1 - 3 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach
den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Lageplan) und gilt
dort als Höchstgrenze.

3.1.1 Dabei bedeutet :

- II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen
I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber tal-
seitig nur 2 und bergseitig nur 1 sichtbares Ge-
schoß aufweisen darf.

3.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4, die max. zu-
lässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit in der Nut-
zungsschablone (Lageplan) keine kleineren Werte festgesetzt sind.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

4.1 Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise, gemäß den Eintragungen
in der Nutzungsschablone (Lageplan), festgesetzt.

4.1.1 Bereichsweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Für die First- und Traufrichtung oder Hauptgebäudelängsachse gel-
ten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BBauG)

5.1 Die Fußbodenoberkante des ersten sichtbaren Geschosses wird zur
Talseite auf max. 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Ge-
lände festgelegt.

5.2 Die Traufhöhe der Gebäude wird zur Talseite auf max. 6,50 m über
dem natürlichen Gelände festgelegt.

5.3 Talseits der Straße E - F (Flst.-Nr. 5410) ist die Erdgeschoßfuß-
bodenhöhe der Gebäude verbindlich festgelegt (EFH+NN).

5.4 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberfläche,
im Einvernehmen mit der Gemeinde, festlegen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 22 BauNVO)

6.1 Die Garagen und überdachten Stellplätze sind gemäß den Eintragun-
gen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
chen, nach den jeweils geltenden Richtzahlen, zu erstellen.

6.2 Straßenabstand :

1. Bei Senkrechtstellung ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Regel ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

6.3 Bei Einzelstellung oder Grenzbebauung sind die Garagen grundsätzlich mit Flachdach zu versehen.

6.4 Bei Anbau an das Wohngebäude wird empfohlen, die Garagen mit dem Hauptgebäude unter ein Dach zu vereinigen.

6.5 Zufahrten zu Garagen über Sichtwinkelflächen sind unzulässig.

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit Ausnahme der Garagen
(§ 111 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BBauG)

7.1 Als Dachformen sind geneigte Dächer zulässig.

7.1.1 Die Dachneigung darf bei geneigten Dächern 20 - 38° betragen.

7.1.2 Bei geneigten Dächern sind nur dunkle Dachdeckungsmaterialien vorzusehen.

7.2 Aufdringlich wirkende Außenfarben und reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

7.3 Nebengebäude sind nur innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig.

7.3.1 Die Nebengebäude sind mit dem Hauptgebäude, soweit möglich, gestalterisch zu verbinden bzw. unter ein Dach zu bringen.

7.3.2 Freistehende Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

8.1 Für die Verkehrsflächen und ihre Höhenlage gelten die Planeintragungen in den Straßenlängsschnitten und im Lageplan.

8.1.1 Für exakte Höhenentnahmen noch nicht ausgebauter Straßen ist der Straßenentwurf zu verwenden.

9. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Widmung zu nutzen.
- 9.1.1 Fremdnutzungen sind ausgeschlossen.
- 9.2 Als zweckgebundene bauliche Anlage ist nur innerhalb der Friedhofsfläche eine Aussegnungshalle in 1-geschossiger Bauweise zulässig. Hierfür sind Baugrenzen ausgewiesen.
- 9.3 Innerhalb der Friedhofsfläche dürfen Gräbenfelder nur in dem dafür vorgesehenen Bereich angelegt werden (Sicherung des Abstandes zur Wohnbebauung).

10. Außenanlagen

- 10.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 10.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt für Stützmauern (Mehrhöhen sind abzuböschten).
- 10.2.1 Zulässig sind Einfriedigungen aus Holzzäunen und bodenständigen Sträuchern als Naturhecken. Steinsockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- 10.3 Einfriedigungen und Bepflanzungen im Sichtwinkelbereich sind bis auf Ausnahmen von kriechenden Gewächsen unzulässig. Das Gelände ist hier auf + 0,20 m über Oberkante Straße oder Gehweg abzutragen oder aufzuschütten.
- 10.4 Im Sichtwinkelbereich sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 10.5 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- 10.6 Das Anbringen von Schaukästen, Automaten und Leuchtreklamen an Gebäuden, die nur Wohnungen beinhalten, ist nicht gestattet.
- 10.7 Werbeanlagen, mit Ausnahme von Hinweisschildern für freie Berufe, sind an Wohngebäuden unzulässig.
- 10.8 In den Flächen mit Pflanzgebot ist die Bepflanzung mit standortgebundenen Gehölzen laut Pflanzliste (Anlage Nr.3a) vorzunehmen (§ 9 Abs. 25 BBauG).

11. Sonstige Festsetzungen

- 11.1 Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz bzw. im Freileitungssystem.
- 11.2 Vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Mastenstützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind in dem nicht bebaubaren Bereich der Grundstücke mit Ausnahme der Sichtwinkelflächen zulässig.
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)
- 11.3 In den im Plan kenntlich gemachten Bereichen ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 11.4 Bei der Einfriedigung der Grundstücke gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind § 7 und § 11 des Nachbarrechtes von Baden-Württemberg zu beachten. Der Mindestabstand beträgt 0,50 m.

Aufgestellt :

Billigheim, den 7. Dez. 1977

Genehmigt gem. § 11 Bundeshaushaltsgesetz

Mosbach, den 16.6.78

Landratsamt



Dr. Heydlauf

