Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2004 überein.

Billigheim, den 23.07.2004 — Der Bürgermeister:

(Siegel) GEMEINDE BILLIGHEIM

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) v. 18.12.1990

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

1.1 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 BauNVO)

1.1.3 Zur Wahrung ortsüblicher, dem Siedlungsbereich angepasster Bau- und Nutzungsstrukturen werden im Gesamtgebiet je Wohngebäude nicht mehr als max. 2 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

1.2 MDE — DORFGEBIET$_E$ (eingeschränkt) § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Zulässig sind:

1.2.1
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 i.V. mit Abs. 1 Satz 1

1.2.2 Alle anderen, allgemein zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.3 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (SCHULE) § 9 Abs. 1 Nr.5 BBauG

1.3.1 In der öffentlichen Gemeinbedarfsfläche sind alle im Zusammenhang mit einer Schulnutzung erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen, sowie Einrichtungen oder Nutzungen örtlicher Vereine zulässig.

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

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

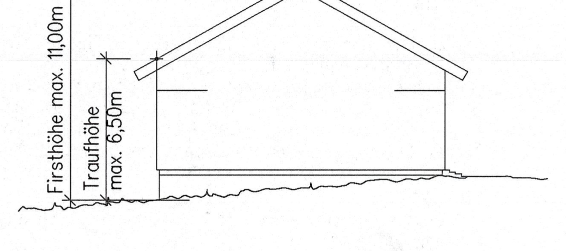
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 TH= 6,50 m — Max. zulässige Traufhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

2.2.2 FH=11,00 m — Max. zulässige Firsthöhe bis zur Oberkante des Firstes

2.2.3 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der tiefste Punkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



2.3 0,3 / 0,4 / 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

2.4 (0,6) (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

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

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

3.1 E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.4 Die Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe Max. Firsthöhe	Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg / Fußweg

4.3 V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB und Abs.6 BauGB

5.1 Unterirdische Leitung

5.1.1 A — Abwasserleitung

5.1.2 T — Telekommunikationslinie (Telefonkabel) wird bei der Erschließung verlegt

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsrecht gemäß Planeintrag

6.1.1 GDE — Zugunsten der Gemeinde

6.1.2 ANL — Zugunsten der angrenzenden Anlieger

6.1.3 T-com — Zugunsten der Deutschen Telekom AG

7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der max. Garagen- oder Stellplatzabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 8,00 m begrenzt.

7.2 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

7.3 Unlackierte metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

7.4 Oberflächenbefestigungen von Parkplätzen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweise und Empfehlungen:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. 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 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen sollte in Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung zugeführt werden. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

8.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

8.2 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

8.3 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung mindestens eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen. Dabei soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. am Siedlungsrand stattfinden, um eine ökologisch bzw. landschaftseinbindende Wirkung zu erzielen. Punktuelle Pflanzgebote sind vorrangig zu berücksichtigen.

8.4 Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen.

Hinweis:
Der Strauchbewuchs sollte gruppenartig oder als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

8.5 Im Bereich der Pflanzgebote werden nur bodenständige, standortheimische Laubgehölze zugelassen.

Hinweis:
Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der angepflanzten Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
Junggehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-,Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.

8.6 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 8.1 bis 8.5 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung in den Planunterlagen nachzuweisen.

Hinweis:
Die Bepflanzung der Grundstücke ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und sollte spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug vollzogen sein.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

9.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden. Wegen der von privater Seite vorzunehmender Erschließungsergänzung wurde auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Hinweise:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken.
Gemäß § 12 Abs. 5 StrG. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 Abs. 7 BauGB

10.1 Grenze des Plangebietes

11. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE
§ 9 Abs. 6 BauGB

11.1 Bodenfunde
Beim Vollzug der Bebauung können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

11.2 Altlasten
Werden 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 betroffene 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 Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Böschungen
- 357 — Höhenlinien in m über NN
- A B C — Straßenbezeichnungen

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 Die Verwendung leuchtender, reflektierender und metallischer Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

1.2 Nebengebäude sind in handwerksgerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckungen dem Hauptgebäude anzupassen.

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

2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Durchgehende einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.

2.2 Die Dachneigung wird auf 30 – 45° begrenzt.

2.2.1 Ausnahmsweise werden für Grenzgaragen geringere Dachneigungen ab 15 ° oder extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

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

3.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Unlackierte metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen.

3.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig . Ihre Breite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten . Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

4. WERBEANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

4.1 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

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

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Eine Hinterzäunung mit Maschendraht wird zugelassen.

5.2 Als Einfriedigungen werden im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich nur Holz- oder Maschendrahtzäune in offener Form sowie Hecken bis 1,50 m Höhe zugelassen.

5.3 Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5.4 Aufschüttungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

5.5 Stützmauern sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

6. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

6.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

7. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

7.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein — Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure — Freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach Tel. 06261 / 9290-0 Fax 06261 / 18831 E-Mail IFK.Mosbach@t-online.de

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3
bearbeitet	14.05.2003	LYS		Fertigung	1
gezeichnet	20.07.2004	FEH		Projekt Nr.	1444.0

Gemeinde: **Billigheim**

Ortsteil: **Sulzbach**

Projekt: **Bebauungsplan**

FUCHSIENSTRASSE

Plan: **Lageplan**

Maßstab: **1 : 500**

Die Gemeinde :

Billigheim, den 20.07.2004

GEMEINDE BILLIGHEIM

Der Bürgermeister