

Anlage * : 3

Fertigung : 2

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " STEINBRUNNEN II " der Gemeinde B i l l i g h e i m ,
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 Reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen
(§ 3 Abs. 1 - 3 BauNVO)

2.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 9 sind unzulässig.

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

2.2.1 Allgemein zulässig sind "Ställe für Kleintierhaltung" als Neben-
gebäude bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche.

2.2.2 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"

zugelassen werden.

2.3 In der Fläche für Kleintierhaltung (F_{K1}) ist die Errichtung eines
Nebengebäudes bis zu einer Größe von 100 m² Grundfläche als Zucht-
anlage für Brieftauben zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 19 BBauG).

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet richtet sich nach den Ein-
tragungen 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. zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,7 begrenzt, soweit in der Nutzungsschablone (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 gelten 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 Gelände 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 - D (Flst.-Nr. 6735) ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 Eintragungen im Lageplan oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, 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.~~ *gestrichen 30.6.1974*

6.5 Zufahrten zu Garagen über Sichtwinkelflächen sind unzulässig.

7. Äußere Gestaltung der baulichen 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 und dürfen eine Größe von 30 m² Grundfläche nicht überschreiten.

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 (außer Garagen) 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. Außenanlagen

- 9.1 Aufschüttungen und Abtragungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt für Stützmauern (Mehrhöhen sind abzuböschten).
- 9.2.1 Zulässig sind Einfriedigungen aus Holzzäunen und bodenständigen Sträuchern als Naturhecken. Steinsockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- 9.3 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.
- 9.4 Im Sichtwinkelbereich sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 9.5 Auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist zu achten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.
- 9.6 Das Anbringen von Schaukästen, Automaten und Leuchtreklamen an Gebäuden, die nur Wohnungen beinhalten, ist nicht gestattet.
- 9.7 Werbeanlagen, mit Ausnahme von Hinweisschildern für freie Berufe, sind an Wohngebäuden unzulässig.
- 9.8 In den Flächen mit Pflanzgebot ist die Bepflanzung mit standortgebundenen Gehölzen laut Pflanzenliste (Anlage Nr. 3a) vorzunehmen (§ 9 Abs. 25 BBauG).

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt im Kabelnetz.
- 10.2 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)
- 10.3 In den im Plan kenntlich gemachten Bereichen ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.

10.4 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 :

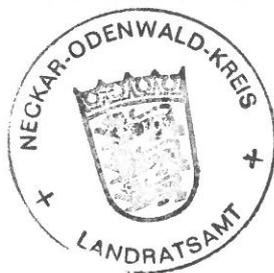
Billigheim, den -7, DEZEMBER 1977

Rieth
Rieth, Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 17. 5. 78

Landratsamt



Heydlauf

Dr. Heydlauf

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 17. 5. 78

Landratsamt

Dr. Heyglant
Dr. Heyglant

