

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

zum Bebauungsplan " KIRCHENÄCKER " der Gemeinde BILLIGHEIM,
Ortsteil Waldmühlbach

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 u. für sportliche Zwecke "

Ziff. 6 " Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsied-
lungen u. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen "

zugelassen werden.

2.1.2 Ställe für Kleintierhaltung sind nur innerhalb der als überbaubar
ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig und dürfen eine Größe von
30 m² Grundfläche nicht überschreiten.

2.2 Das Dorfgebiet (MD) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen
land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe u. dem Wohnen.

(§ 5 Abs. 1 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 bedeuten :

- II = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen
I + H = Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, das aber talseitig nur 2 u. bergseitig nur 1 sichtbares Geschoß 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, mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.
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 C - C₁ wird empfohlen, versetzte Geschosse anzuordnen, um die Höhenfestsetzungen einhalten zu können (sh. auch Geländeschnitte, Anlage Nr. 5).
Die unter 5.1 und 5.2 festgelegten Werte werden hier um 1,0 m erhöht.
5.4 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberkante, 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 :

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

6.2.2 Talseits der Straße C - C₁ wird ein verringerter Abstand von 3,0 m zugelassen.

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 der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BBauG)

7.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und doppelt geneigte Pultdächer 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.

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 1,0 m sind genehmigungspflichtig.

9.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Das gleiche Maß gilt für Stützmauern (Mehrhöhen sind abzuböschten).

- 9.2.1 Entlang den Straßen sind Einfriedigungen aus Holzzäunen und bodenständigen Sträuchern als Naturhecken zulässig. 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.
10. Sonstige Festsetzungen
- 10.1 Die Niederspannungsversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungssystem.
- 10.2 Evtl. vom Badenwerk oder Fernmeldeamt zu errichtende Maststützpunkte oder Kabelverteilerschächte sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
- 10.3 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.
- 10.4 Ab einer Geländehöhe von 300,00 m über NN talseits der Straße A 1 - A 2, wird empfohlen, hauseigene Drucksteigerungsanlagen einzurichten.

Aufgestellt :



Billigheim, den 5.2.1979

Richter
Richter, Bürgermeister



6. 1979

Richter, A. Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

2. Aug. 1979

Mosbach, den

Landratsamt



Heydlauf
Dr. Heydlauf

