

In Ergänzung der Plan-  
zeichen und Planein-  
schriebe  
wird festgesetzt :

1. Planungsrechtliche  
Festsetzungen

1.1 Art und Maß der bau-  
lichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 a BBauG,  
1.u.2.Abschnitt BauNVO)

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die Ausnahmen nach § 3(3)  
BauNVO sind nicht Bestandteil  
des Bebauungsplanes und somit  
nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3)  
BauNVO sind nicht Bestandteil  
des Bebauungsplanes und somit  
nicht zulässig.

1.1.3 Für das Maß der baulichen  
Nutzung der einzelnen Grund-  
stücke sind von den Fest -  
setzungen in der Nutzungs-  
schablone und den Festsetzungen  
durch Baulinien und -grenzen in  
der Planzeichnung die jeweils  
kleineren Festsetzungen maß-  
gebend.

1.2 Bauweise,  
überbaubare Grundstücks-  
flächen und Stellung  
der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 b BBauG,  
3.Abschnitt BauNVO)

1.2.1 Entsprechend der Darstellung  
in der Planzeichnung sind Einzel-  
und Doppelhäuser oder nur Einzel-  
häuser in offener Bauweise zu er-  
stellen. Doppelhäuser sind hier-  
bei nur dann zulässig, wenn hier-  
über Einvernehmen zwischen den  
beteiligten Grundstückseigen-  
tümern besteht.

1.5 Vor-  
ha-  
(§

1.6 Fl-  
tu  
(§

2. E  
F

2.1 I



1.2.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser in offener Bauweise zu erstellen. Doppelhäuser sind hierbei nur dann zulässig, wenn hierüber Einvernehmen zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern besteht.

1.2.2 Die in der Planzeichnung vorgeschriebene offene Bauweise gilt nicht für Garagen.

1.2.3 Die aus den dargestellten Baugrenzen sich ergebenden Bautiefen sind Höchstmaße. Sie können nur in Härtefällen auf den nicht an Erschließungsstraßen liegenden Seiten um bis zu 10% überschritten werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Nutzungen der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt und die nach den Vorschriften der LBauO erforderlichen Abstände eingehalten werden.

1.2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist nach der schematischen Darstellung für die Richtung der Gebäudeaußenseiten vorzunehmen.

### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 d BBauG)

1.3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen ist mindestens 0,20 m und höchstens 0,80 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche (gemessen in Mitte Grundstückszufahrt bzw. -zugang) anzuordnen.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 d BBauG)

1.3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen ist mindestens 0,20 m und höchstens 0,80 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche (gemessen in Mitte Grundstückszufahrt bzw. -zugang) anzuordnen.

1.4 Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 1 e und § 9 (1) 12 BBauG)

1.4.1 Garagen sind, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, auf den Baugrundstücken - mehrere Garagen auf einem Grundstück nur im direkten baulichen Zusammenhang - zu erstellen.

Hierbei ist ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5,0 m einzuhalten. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze bzw. deren geradlinige Verlängerung festgesetzt (Ziff.1.2.3 gilt entsprechend).

Die Baugenehmigungsbehörde kann hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen.

1.4.2 Nebeneinanderliegende Garagen sind mit ihrer straßenseitigen Ansicht in eine Flucht zu legen. Sie sind in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

1.4.3 Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken - außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern - zulässig.

1.4.4 Es sind je Wohnung mindestens 25 m<sup>2</sup> Stellplatz- und Garagenfläche auszuweisen



1.5 Von der Bebauung freizu-  
haltende Flächen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

1.5.1 Die in der Planzeichnung dar-  
gestellten Sichtfelder sind von  
jeder sichtbehindernden Bepflan-  
zung und Einfriedigung freizu-  
halten.

1.6 Flächen für Aufschüt-  
tungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) BBauG)

1.6.1 Auf den Baugrundstücken werden  
im Zuge der Herstellung der Ver-  
kehrsflächen parallel zu den  
Straßen- und Wegbegrenzungs-  
linien Aufschüttungen und Abgra-  
bungen erforderlich.

Die durch den Straßenbau bedingten  
Aufschüttungen und Abgrabungen  
sind durch zweckentsprechende  
Abböschungen der unbebauten  
Grundstücksflächen an das Gebäude  
und die natürliche Geländeober-  
fläche anzupassen.

Die Geländeverhältnisse benach-  
barter Grundstücke sind dabei  
aufeinander abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

2.1 Dachausbildung

2.1.1 Für 1-geschossige Gebäude sind  
Flach-, Sattel- und Walmdächer,  
für 2-geschossige Gebäude nur  
Satteldächer zugelassen.

2.1.2 Die maximale Dachneigung be-  
trägt 38 °.

2.1.3 Kniestöcke sind bis zu einer  
Höhe von 0,40 m, gemessen zwischen  
den Oberkanten von Geschoßdecke  
und Fußpfette, zulässig.



2.1.3 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,40 m, gemessen zwischen den Oberkanten von Geschoßdecke und Fußfette, zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten sind nicht erlaubt.

Die Baugenehmigungsbehörde kann hiervon im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen.

In der Dachfläche liegende Fenster sind zugelassen.

2.1.5 Für die Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden.

## 2.2 Fassade

-----

2.2.1 Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe gestrichen, verputzt oder verblendet werden.

## 2.3 Einfriedigungen

-----

2.3.1 Straßen- und wohnwegseitige Einfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m, ihre Sockel nicht höher als 0,40 m - bezogen auf Hinterkante Bürgersteig bzw. Randeinfassung Wohnweg - sein.

2.3.2 Seitliche Einfriedigungen zwischen Straße und vorderer Baugrenze dürfen an der Straße nicht höher als nach 2.3.1 und an der Baugrenze nicht höher als 0,80 m über Gelände, der Sockel hier maximal bis in Höhe O.K. Erdgeschoßfußboden, ausgeführt werden.

2.3.3 Sonstige Einfriedigungen - soweit nicht unter 2.3.1 und 2.3.2 gesondert aufgeführt - dürfen nicht höher als 1,80 m sein.



nicht höher als nach 2.3.1 und an der Baugrenze nicht höher als 0,80 m über Gelände, der Sockel hier maximal bis in Höhe 0.K. Erdgeschoßfußboden, ausgeführt werden.

2.3.3 Sonstige Einfriedigungen - soweit nicht unter 2.3.1 und 2.3.2 gesondert aufgeführt - dürfen nicht höher als 1,80 m sein.

2.3.4 Für die Einfriedigungen ist die Verwendung von Stacheldraht, Schilfrohrmatten und ähnlich störendem Material - für die Einfriedigung nach 2.3.1 und 2.3.2 auch die Verwendung von Maschendraht - untersagt.

#### 2.4 Standplätze für Abfallbehälter

-----

2.4.1 Die Anordnung der Standplätze für Abfallbehälter hat so zu erfolgen, daß dadurch eine Störung des Straßenbildes vermieden wird.

#### 3. Grünordnerische Festsetzung

-----

3.1. Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

#### 4. Baufreigabe





4. Für die nach dem Bebauungsplan "Am weißen Kreuz" erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten :

a) Straßen, Wege, Plätze	1.250.000,-- DM
b) Grünanlagen	100.000,-- DM
c) Straßenbeleuchtung	60.000,-- DM
d) Kanalisation	750.000,-- DM
e) Wasserversorgung	200.000,-- DM
f) Stromversorgung	240.000,-- DM
g) Planungs- und Vermessungskosten	100.000,-- DM
insgesamt :	<u>2.700.000,-- DM</u>
	=====

5. Die Erschließung des Plangebietes soll in mindestens 2 Abschnitten erfolgen.  
Im ersten Abschnitt ist die Erschließung der WA- und UR-Gebiete südlich des Herrenweges vorgesehen. Es können hierdurch zunächst ca. 48 Bauplätze von insgesamt ca. 136 Bauplätzen bereitgestellt werden. Die Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen des ersten Abschnittes betragen ca. 30 v.H. der Gesamtkosten, mithin voraussichtlich 810.000,-- DM.
6. Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen erfolgen im Wege der freiwilligen Baulandumlegung.

---

\* Das Baugebiet darf zur Bebauung erst freigegeben werden, wenn die einwandfreie Abwasserklärung in der geplanten Gruppen-Kläranlage in Rülzheim oder in einem als Zwischenlösung für die biologische Reinigung ausgebauten Regenklärbecken bei der vorhandenen mechanischen Kläranlage in Herxheim sichergestellt ist !

---