

Rechtsgrundlagen:

A: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S 2256) und der Änderung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

In Ergänzung der Planzeichen und Planeinschriebe wird festgesetzt :

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(9 (1) 1 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)

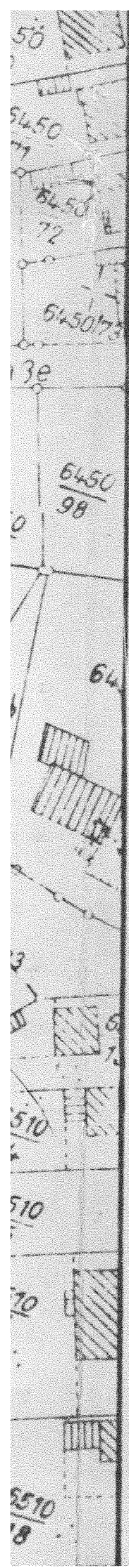
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.3 Für das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke sind von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone und den Festsetzungen durch Baulinien und -grenzen in der Planzeichnung die jeweils kleineren Festsetzungen maßgebend.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

1.2.1 Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind Einzel-



gebend.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(5.9 (1) 2 BBauG, Abschnitt BauNVO)

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.

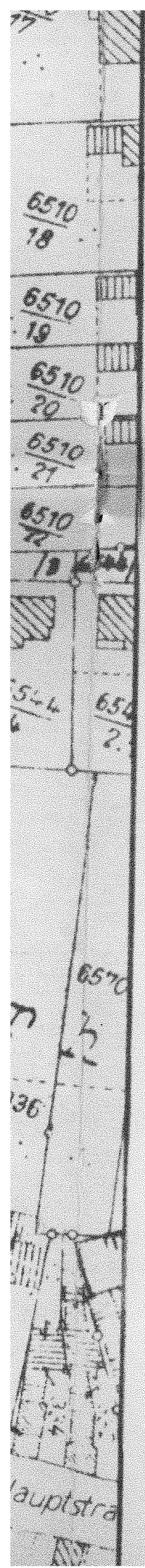
1.2.3 Die aus den dargestellten Baumgrenzen sich ergebenden Bautiefen sind Höchstmaße. Sie können nur in Härtefällen auf den nicht an Erschließungsstraßen liegenden Seiten um bis zu 10% überschritten werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Nutzungen der benachbarten Grundstücke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

(5.9 (2) 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 Grundstückszu-



1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen
 (§ 9 (2) 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) 4 und § 9 (1) 22 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 Baugrundstücke - außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern - zulässig.

1.4.4 Es sind je Wohnung mindestens 25 m² Stellplatz- und Garagenfläche auszuweisen.

B: Baunutzungsverordnung (Bau NVO) -
Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke in der
Fassung vom 15.9.1977
(BGBI. I S. 1763)

1.5 Von der Bebauung freizu-
haltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BBauG)

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

a) Begr

(gen

1.

1.6 Flächen für Aufschüt-
tungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 26 BBauG)

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

2.

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

3.

Die Geländeverhältnisse benach-
barter Grundstücke sind dabei
aufeinander abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche
Festsetzungen

4.

2.1 Dachausbildung

2.1.1 Für 1-geschossige Gebäude sind
fläch-, gatte- und kaltdächer

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 beträgt 38 °.

2.1.3 Kniestücke 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

5.

6.

b)

nicht höher als nach 2.3.1 und
an der Baugrenze nicht höher als
0,90 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 ge-
sondert aufgeführt - dürfen
nicht höher als 1,90 m sein.

2.3.4 Für die Einfriedigungen ist die
Verwendung von Stacheldraht, Schilf-
rohrmatten und ähnlich störendem
Material - für die Einfriedigung
nach 2.3.1 und 2.3.2 auch die Ver-
wendung von Maschendraht - unter-
sagt.

2.4 Standplätze für Ab- fallbehälter

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 Grünordnungsmaß-
nahmen, die im Bebauungsplan
festgelegt sind, gehen zu Lasten
der jeweiligen Grundstückseigen-
timer.

4. Baufreigabe

4.1 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 Regenklär-
becken bei der vorhandenen mecha-
nischen Kläranlage in Herxheim
sichergestellt ist.