

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan für die Gewanne " Brunnäcker ", " Zinsäcker "
u. "Hauersäcker " in der Gemeinde Hilpertsau / Murgtal.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) (BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. IS. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 u. 111 Abs. 1, 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964 (Ges. Bl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiete

(bei Gliederung in verschiedenen Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Baulinienplan.

§ 2

Ausnahmen

Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes :

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

§ 3

Neben - u. Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind

nur in folgendem Umfange zulässig :

Im allgemeinen Wohngebiet :

Schuppen bis 30 m²
Schwimmbecken bis 20 m²

Im Dorfgebiet :

Ökonomiegebäude u. Schuppen bis 50 m²
Schwimmbecken bis 20 m²

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse, soweit nicht in § 17 BauNVO eine geringere Geschoßflächenzahl festgesetzt ist.

§ 5

zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen - u. Baulinienplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Straßen - u. Baulinienplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 5 Bau NVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und die Firkstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Straßen - u. Baulinienplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bautiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen - u. Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den hierfür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

§ 8

Grenz - u. Gebäudeabstand

- (1) Die Summe der auf einem Grundstück einzubehaltenden seitlichen Grenzabständen muß mindestens 7,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß.
- (2) Weitergehende Fenster - u. Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens betragen :
bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens betragen :
bei eingeschossigen Gebäuden 15 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 15 m
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe betragen :
bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- (4) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden) darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens ist im Straßen - u. Baulinienplan für jedes Grundstück / Vorhaben festgesetzt. Sie ist bezogen auf Meereshöhe NN.
Fixpunkt : Bolzen im Fels bei Bahnkm. 19,609 H = 186,823 NN.
Der Bolzen ist im Übersichtslegeplan gekennzeichnet.
- (5) An - u. Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Straßen -u. Baulinienplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind :
beim Steildach : 48° - 52°
beim flachgeneigten Dach : 30° - 32°
Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden. Asbestzementplatten sind nicht zulässig.
- (7) Ein Kniestock ist nur zulässig :
beim eingeschossigen Haus mit Steildach bis höchstens 0,80 m,
beim ein - u. zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,30 m.
- (8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Gebäuden mit Satteldächern nicht mehr als die Hälfte, bei Walmdächern an der Längsseite nicht mehr als ein viertel und an der abgewandten Seite nicht mehr als ein Sechstel der jeweiligen Seitenlängen des Gebäudes betragen. Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen soll, im Rohbau zwischen Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen, nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Gaupen sollen als durchgehendes Lichtband ausgebildet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 bis 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen in Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

4-

§ 10

Nebengebäude u. Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen.
- (3) Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen und dürfen in der Einfahrt die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet.
 - Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung-
 - Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung-
 - Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung -
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Rastatt vom 16.5.1966.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1- 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.