

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

35

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Lohweg/Steig"
"LOH/ PRIOLZHEIMER WEG", WIMSHEIM / ENZKREIS

Rechtsgrundlagen : - Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 6. Juli 1977
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fass. v. 15.9.1977
 - Landesbauordn. Baden- Württemberg (LBO) i.d.F. v.28.11.83
 - Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.7.1981
 - Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GO) vom 25.7.55 i.d.F. v. 22.12.75, geändert am 12.2.1980

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten sämtliche bisher für den Geltungsbereich bestehenden Rechtsvorschriften außer Kraft, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung
 § 9,1) BBauG
 §§ 1- 15 BauNVO
- 1.1 Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Teilgebiete WA 1- WA 7 werden- gem. §4 BauNVO - als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgelegt.
 Zulässig sind die in § 4,2) BauNVO genannten Regelnutzungen. Ausnahmsweise werden im Teilgebiet WA 1 (gem. § 4,3), 2. BauNVO) "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" zugelassen.
 Im übrigen werden die Ausnahmen nach § 4,3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Gem. § 4,4) BauNVO wird bestimmt, daß in den Teilgebieten WA 2- WA 6 Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen.
- 1.3 Die Teilgebietsbereiche MI 1- MI 3 werden - gem. § 6 BauNVO- als MISCHGEBIET (MI) festgesetzt. In den Teilgebieten MI 1- MI 2 sind sämtliche in § 6,2) BauNVO genannten Regelnutzungen zugelassen; im Teilgebiet MI 3 werden die zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Geschäfts- u. Bürogebäude (Nutz. gem. § 6,2), 1.+ 2. BauNVO) beschränkt. Die Ausnahmen nach § 6,3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Der südlich der Planstraße A- zwischen Lohweg und Steig- liegende Bereich wird, gem. § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO, als EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GGe) festgelegt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 8,2)+ 3) BauNVO. Einschränkend wird bestimmt, daß nur solche Betriebe und Anlagen erlaubt sind, "die das Wohnen nicht wesentlich stören".

ausgefertigt:

Wimsheim, den 25. Feb. 1986

Bürgermeister:

Meiler

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9,1) BBauG
§§ 16- 21a BauNVO
§ 2 LBO

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung maßgeblich. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte, die jedoch nur im Rahmen der als "überbaubar" ausgewiesenen Fläche realisierbar sind.

2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Vollgeschoßzahlen sind zwingend einzuhalten.

3. Bauweise

§ 9,1) BBauG
§ 22 BauNVO

3.1 Die gemäß §22 BauNVO vorgeschriebenen Bauweisen sind aus den Nutzungsschabloneneinträgen in der Planzeichnung ersichtlich.

3.2 Ergänzend wird für das Teilgebiet WA 5 festgelegt, daß die Gebäude mit Grenzanbau an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Die Grenzwand ist als Brandwand auszubilden; sie ist mindestens frostfrei unter die mittlere Geländehöhe des an sie angrenzenden Baugrundstückes zu gründen (bezüglich der Frage des grenzübergreifenden Arbeitsraumes zur Herstellung der Grenzwand wird auf das Nachbarrechtsgesetz verwiesen).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9,1) BBauG
§ 23 BauNVO
§§ 4- 6 LBO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen, durch Baugrenzen eingerahmten, Baufenster ersichtlich.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

4.3 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder an der Einmündung der Planstraße A in die "Steig" sind von jeder Sichtbehinderung ab einer Höhe von 80 cm über dem jeweils angrenzenden Straßenniveau freizuhalten (hochstämmige Laubbäume gelten dabei nicht als Sichtbehinderung im o.a. Sinne).

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9,1) BBauG

Die Hauptfirstrichtungen der Gebäude müssen parallel zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen. Die Richtungen der Gebäudeseiten sind parallel oder rechtwinklig zu den Richtungspfeilen zu führen.

6. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände
§ 9,1) BBauG
§ 11 LBO

6.1 Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind- soweit grafisch darstellbar- in der Planzeichnung eingetragen. Sie sind von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden. Die Nutzung der Böschungen, bzw. der Ersatz derselben durch eine Stützmauer (Maximalhöhe= 1,0 m) bleibt den betroffenen Grundstückseigentümern freigestellt.

6.2 Mit Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie mit Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

7. Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten
§ 9,1) BBauG
§§ 7+ 39 LBO

7.1 Bei Gebäuden mit 1 Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz, bzw. 1 Garage auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Wird mehr als 1 Wohnung pro Gebäude errichtet, so sind je Wohnung min. 1,5 Stellplätze (Stellplatz oder Garage) auf dem Baugrundstück auszuweisen; die Multiplikationsergebnisse der Gesamtstellplatzzahlermittlung sind dabei stets auf volle Zahlen aufzurunden.

7.2 Wird auf einem Baugrundstück mehr als 1 Garage errichtet, so sind zusätzliche Garagen nur in unmittelbarem Anschluß an die Erstgarage zugelassen.

7.3 Garagen müssen mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden (Stauraum). Sie dürfen im Regelfall nur in einem, von der öffentlichen Fläche her gemessen, 14 m tiefen Streifen errichtet werden; gleiches gilt für die Herstellung von Stellplätzen.

7.4 An den Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

7.5 Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstücks- und Garagenzufahrten sind bindend.

8. Pflanzgebote und
Pflanzbindungen
§ 9,1), 20.+ 25a+b
BBauG
§ 10 LBO

- 8.1 Im Bereich der öffentlichen Flächen sind -als Teil der Erschließungsanlage- mindestens in der Planzeichnung angegebener Zahl, hochstämmige Laubbäume (Stammumf. min 14- 16 cm, Stammhöhe 3 m, 3 x v. mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand) zu pflanzen (öffentl. Pflanzgebot).
An den Stellen, die im Plan durch Darstellung eines größeren Baumpflanzgebotskreises gekennzeichnet sind, sind größere Bäume mit großem künftigen Kronenvolumen (St.Umf. 16- 18 cm, St.höhe 4 m, sonst wie vor) zur optischen Gliederung des Gebietes zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind mit Sträuchern und immergrünen Bodendeckern einzugrünen.
Durch Verschiebung von Grundstückseinfahrten können in der Anordnung der Pflanzflächen geringfügige Veränderungen auftreten.
- 8.2 Zur Einfügung in die umgebende Landschaft ist auf den Baugrundstücken, die im Süden an die freie Landschaft angrenzen, ein Pflanzgebotsstreifen festgelegt worden (privates Pflanzgebot).
Diese Pflanzflächen sind mit landschaftsgebundenen Sträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (1- 3 m Höhe) dicht einzupflanzen. Außerdem ist hier- sofern in diesem Bereich kein vorhandener Baum erhalten werden kann - mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- 8.3 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (priv. Pflanzgebot). Gem. Pt. 8.4 zu erhaltende, bzw. gem. 8.2 im Pflanzgebotsstreifen neu anzupflanzende Bäume, werden auf die geforderte Zahl neu zu pflanzender Bäume angerechnet.
- 8.4 Vorhandene Bäume, die nicht durch geplante Bebauung, bzw. Zufahrt- oder sonstige Be- lagflächen in Anspruch genommen werden, müssen erhalten werden.
- 8.5 Baumpflanzmaßnahmen und die Grüngestaltung innerhalb der Pflanzgebotsstreifen sind in den Bauantragsunterlagen verbindlich zu beschreiben. Außerdem sind sämtliche bestehenden Bäume unter besonderer Kennzeichnung der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume darzustellen.
- 8.6 Pflanzmaßnahmen gem. Pt. 8.1 (öff. Pflanzgebot) müssen spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt sein.
Pflanzmaßnahmen gem. 8.2+ 8.3 (privates Pflanzgebot) müssen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit (Bauschlußabnahme) abgeschlossen sein.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachausbildung §§ 13+ 73 LBO

1.1 Geneigte Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden. Dabei sind senkrecht zum Hauptfirst geführte Nebenfirste bis zu einer Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Hauptfirstlänge zugelassen.
Als abweichende Dachabschlüsse sind weiterhin gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen in max. der laut Plan zugelassenen Dachneigung erlaubt.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei 1- geschossigen Wohngebäuden erlaubt. Sie müssen von der Traufe, Ortgang (gemess. am Schnitt AK Aussenwand mit OK Dachhaut) und vom First mindestens 1 m entfernt sein und dürfen insges. maximal 25% der jeweiligen Dachebene in Anspruch nehmen; sie dürfen nur auf einer der beiden Dachflächen angeordnet werden.

1.3 Kniestöcke sind nur bei 1- geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Maximalhöhe von 50 cm (gemessen an der Außenseite der Aussenwand von OK Rohdecke bis OK Dachhaut) betragen.

1.4 Als Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich naturrote bis braunrote Ton- oder Betondachziegel zu verwenden.

Die Gebäudehöhe darf- gemessen von der mittleren, natürlichen Geländehöhe bis zum Schnitt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut- maximal betragen:

a) Bei Wohngebäuden:

- Teilgebiet MI 1 + "Steig"-seit. Bebauung Teilgebiet WA I = 550 cm
(dabei darf an 1 Gebäudeseite eine Gebäudehöhe (bezog. auf die mittlere Höhe des dort angrenzenden, natürlichen Geländes) von 400 cm nicht überschritten werden).

- Teilgebiet WA 7 (Reihenhaus.) = 675 cm

- sonst. Teilgebiete = 450 cm

b) Bei gewerbl. Gebäuden:

= 400 cm

./ 6

2. Gebäudehöhe §§ 13+ 73 LBO

(Erläuterungsskizzen s. Anlage zu textl. Festsetz.)

3. Einfriedigungen
§ 73 LBO

- 3.1 Gegen öffentliche Flächen dürfen tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune, u.ä.) max. 0,6 m hoch, lebende Einfriedigungen (z.B. Schnitthecken) max. 1 m hoch sein. Bei Rücknahme um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze ist eine Erhöhung der dann aber vorzupflanzenden Einfriedigungen (tote und lebende Einfried.) bis zu maximal 1,6m Höhe zugelassen.
- 3.2 Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebotsstreifen auf den Privatgrundstücken sind Einfriedigungen nur als zwischen der Bepflanzung geführte Maschendrahtzäune mit einer Maximalhöhe von 90 cm erlaubt.
- 3.3 Zulässige tote Einfriedigungen dürfen nur aus nicht störenden Materialien bestehen. Drahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie vorgepflanzt werden.
- 3.4 Mit Einfriedigungen ist von angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen, ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Belagmaterialien
§ 73 LBO

Es ist geplant, auch die befahrbaren Verkehrsbereiche ohne höhenmäßige Trennung von Fahr- und Fußwegbereichen auszubilden und diese teilweise zu pflastern. Von diesen Verkehrsflächen und von den Fußwegen (gepl. Verbundsteinbelag) ausgehende, private Belagflächen sollen in Material und Farbton den Pflasterungen der öffentlichen Flächen angeglichen werden.

5. Versorgungsleitungen
§ 73 LBO

Sämtliche Niederspannungs-, Fernmelde- und eventuelle Antennenleitungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind zu verkabeln.

GENEHMIGT

gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 2
Ziff. 1, 2. VO der Landesregierung zur
Durchführung des BBauG

Pforzheim, den 12. Mai 1986

Landratsamt Enzkreis

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde
Wimsheim

Planungsbüro Weller, Mönsheim

Stand: Dezember 1985

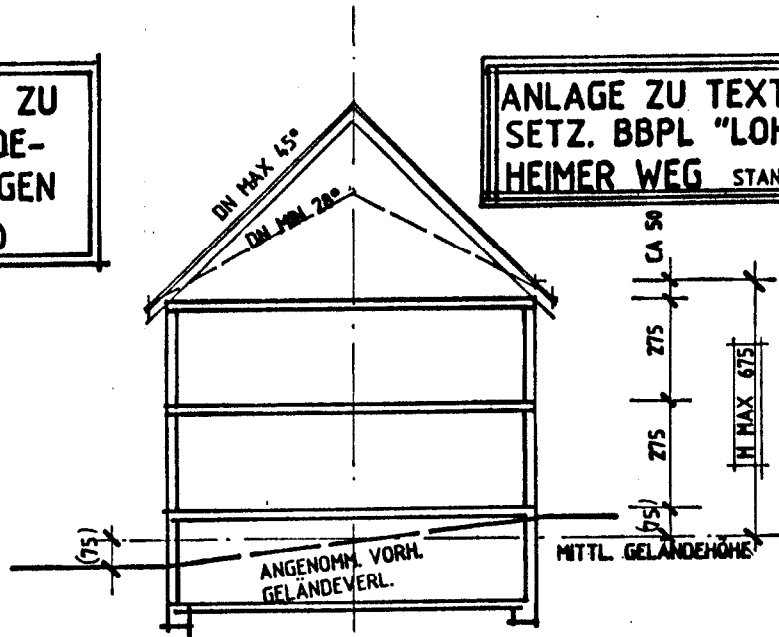


Burckhart

ANHANG: ERLÄUTER.SKIZZEN ZU FESTLEG. ÜBER GEBÄUDEHÖHEN U. DACHNEIGUNGEN

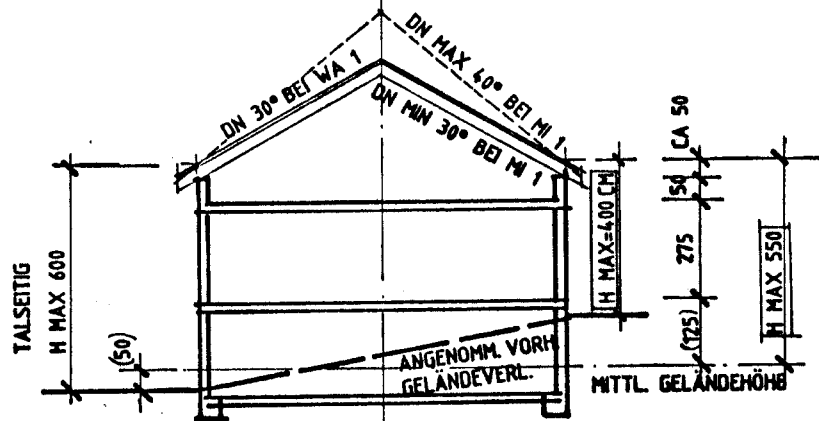
ERLÄUTERUNGSSKIZZEN ZU
FESTLEG. ÜBER GEBÄUDE-
HÖHE UND DACHNEIGUNGEN
M 1: 200

TEILGEBIET WA 7



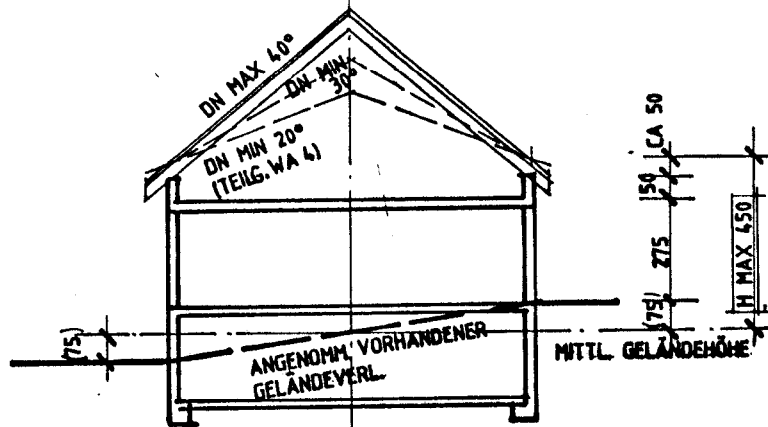
KNIESTOCK UNZULÄSSIG

TEILGEBIET WA 1
("STEIG"- SEITIGE
BEBAUUNG)
+ TEILGEBIET MI 1



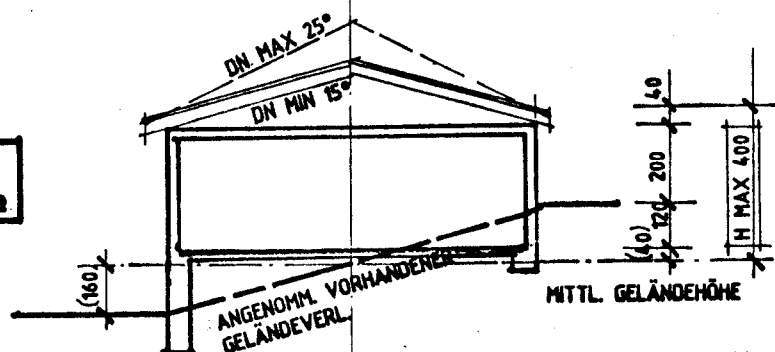
DIE MÖGLICHE KNIESTOCKAUSBILDUNG SCHAFFT SPIELRAUM BEI BAUGRUNDLAGE

SONSTIGE TEILGEBIETE



KNIESTOCK MIT MAX 50 CM ZUGELASSEN

GEWERBL. BEBAUUNG
TEILGEBIETE MI 1-2 U. GEe



KNIESTOCK UNZULÄSSIG