

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

Bebauungsplan "Unterbreite"

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird gemäß § 9 BBauG folgendes festgelegt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und §§ 4, 17, 19, 20 BauNVO

1. Art der Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind nach § 4 Absatz 2

Ziffer 1 Wohngebäude

Ziffer 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ziffer 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Absatz 2 BauNVO
Allgemein zulässig sind nach § 4 Absatz 2

Ziffer 1 Wohngebäude

Ziffer 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ziffer 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Allgemein zulässig sind nach § 4 Absatz 3

Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Unzulässig sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Ziffer 2 - 5.

Öffentliche Grünflächen

Spiel- und Bolzplatzfläche nach § 9 (1) Ziffer 15 BBauG für einen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz.

2. Neben- und Versorgungsanlagen

2.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auf nicht überbaubare Flächen im Rahmen des § 23 (5) BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L 106 und der K 5117.

3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise, Sonderformen, Doppelhäuser und Hausgruppen nach § 22 BauNVO im Planteil festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und -linien im Planteil eingetragen.

3.2 Die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), die Grund- und Geschößflächenzahl wird im Planteil festgesetzt. Bei Hausgruppen werden gem. § 21a Absatz 4 BauNVO die Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht bei der Ermittlung berücksichtigt.

3.3 Im Teilgebiet WA 2 können bauliche Anlagen (§ 2 Absatz 2 LBO), soweit es sich um dem landwirtschaftliche Nebenerwerb dienende Anlagen handelt, auf den nicht überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L 106.

4. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach § 9 (1) Ziffer 2 BBauG

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist wahlweise senkrecht oder parallel zur Baugrenze oder Baulinie zu orientieren.

5. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 73 LBO

1. Die Unterkante des untersten Geschößbodens darf nicht tiefer als das anstehende Gelände nach Abtrag des Mutterbodens liegen unter der Voraussetzung, daß dieser in einer Mächtigkeit von 0,3 m ansteht. Sofern die Mutterbodenschicht mächtiger ist, muß die Differenz durch inertes Material (Sauberkeitsschicht) wieder aufgefüllt werden.
2. Die max. Rohfußbodenhöhe darf höchstens 110 cm über OK fertiger Straßenmitte betragen.
3. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand und Oberkante der Dachhaut) beträgt bei 1-geschossiger Bauweise max. 4,5 m und bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,90 m und mind. 4,90 m über OK festgesetzter Straßenmitte.
4. Das Gelände ist entsprechend der im zeichnerischen Teil festgelegten Zone auf das Niveau der Straße aufzufüllen. Abgrabungen und Teilauffüllungen sind in dieser Zone unzulässig.

5. Dach

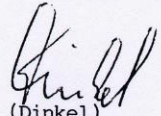
- 5.1 Zulässige Dachformen: Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung und Walmdach.
- 5.2 Als Dachdeckung sind ausschließlich Ziegel in rotbrauner und brauner Farbe zulässig.
- 5.3 Dachgauben sind nur zulässig bis zu einer Breite (Außenmaß) von 1,50 m. Auf einer Dachseite sind max. drei Gauben zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
- 5.5 Zulässige Dachneigung 23 - 38 °.

6. Einfriedigungen und Sichthindernisse

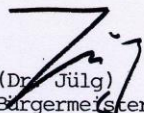
- 6.1 Als Einfriedigungen sind zulässig: Maschendraht, Mauern, Holz- und lebende Zäune.
- 6.2 Die Einfriedigung darf nicht höher als 1,50 m und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 0,80 m sein.
- 6.3 Maschendrahtzaun ist als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 6.4 Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.4 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächen-
gewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverun-
reinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder
auch Erdschlamm eintritt.

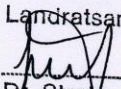
Herbolzheim, den 23.09.1986


(Dinkel)
Stadtbaumeister




(Dr. Jülg)
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 9.12.1986
Landratsamt Emmendingen


Dr. Stratz

