

BEBAUUNGSPLAN FUCHSLOCH

GEWANN: UNTERES SCHAFFBACHTAL, FUCHSLOCH, SCHAFFACKER

Aufgrund der §§ 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (GGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (1962 I S. 429), des § 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (GGBl. I S. 205) und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1956 (Gesetzbl. Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (GGBl. I S. 151).

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 5 BAuPG); Bebauungsplänebereich A
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BAuPG).
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BAuPG, §§ 22 u. 23 BauNVO).
- NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG);
- LANDSCHAFTSSCHUTZGRENZE (§ 9 Abs. 4 BAuPG).
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- MIT GEW., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAuPG).
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGSANLAGEN UND SONSTIGER HAUPTVERSORGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAuPG).
- BESTEHENDER BACHLAUF
- ZUFAHRTSVERBOT
- SICHTWINKEL (von jeglicher Bebauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen u. Einfriedigungen max. 0,70 m)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 BAuPG).
- REINES WOHNGEBIET (WR) (§ 3 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 4 BauNVO)
- GEWERBEGEBIET (GE) (§ 8 BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BAuPG)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BAuPG)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 BAuPG) Trafostation
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BAuPG) Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.
- HAUPTFRISTRICHTUNG

WR S20-25° III(1-2)	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1a/b BAuPG, §§ 1 - 11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO).
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet
S20-25°	Satteldach 20 - 25° Dachneigung
F,P,Sh	Flachdach, Pultdach, Scheibdach
II	Vollgeschosse (Höchstgrenze)
III(1-2)	2 Vollgeschosse max. zulässig, jedoch bergseits 1, talwärts 2 Geschosshöhen max. zulässig.
	Geschäftszahl (Höchstgrenze)
	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
	offene Bauweise
	nur Einzel- oder Mehrlinienhäuser zulässig
2W	max. Zahl der Wohnungen je Gebäude

AI. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Stellplätze / Garagen:
 - 1.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtzahlen des Innenministerium von Baden-Württemberg.
 - 1.2 Stellung: Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Sie dürfen die hintere Baugrenze, von der Zufahrtsstraße aus, nicht überschreiten ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an zwei verschiedenen Straßen liegen.
 - 1.3 Straßenabstände:
 - a. bei Senkrechstellung (Garagensor/Strasse) ist ein Mindestabstand von 5,0 m,
 - b. bei Parallelstellung (Garagensor/Strasse) ist ein Mindestabstand von 1,5 m zur Straßengrenzungslinie einzuhalten.
 - c. bei Schrägstellung sind oben genannte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.
 - 1.4 Traufhöhe: max. 2,7 m über Garagenzufahrt, in Verbindung mit Nebengebäude (NB) können die Festsetz. des Abs. 2.2 sinngem. angewandt werden.
 - 1.5 Dachform/-farbe/-neigung: Flachdach, Pultdach, Scheibdach, Vollgeschosse (Höchstgrenze).
 - 1.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4
2. Nebengebäude:
 - 2.1 Zulässigkeit: Im reinen Wohngebiet (WR) unzulässig.
 - 2.2 Traufhöhe: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) talwärts max. 4,0 m über bestehender Geländeoberkante.
 - 2.3 Dachform/-farbe/-neigung: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) Flachdach, Pultdach, Scheibdach. Im Gewerbegebiet (GE) entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers (siehe zeichnerischer Teil).
 - 2.4 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 4.4
3. Automaten / Werbeanlagen: In reinen Wohngebiet (WR) unzulässig, in allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.
4. Hauptbaukörper:
 - 4.1 Stockhöhe (Fußbodenhöhe EG bzw. BG): Im reinen und allgemeinen Wohngebiet auf Grundstücken bergseits und talwärts von Straßen max. 6,80 m bergseits im Tal, über talwärts liegenden Gelände (die Straßensockel ist auf max. 0,70 m in Berechnung treten).
 - 4.2 Kniestock: Im allgemeinen und reinen Wohngebiet nur bei nicht sichtbaren Geschosshöhen max. 0,80 m zulässig.
 - 4.3 Dachform/-farbe/-neigung: Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils - dunkler Farbton.
 - 4.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder ähnlichem helles Farbt. n. 1. reinen und allgemeinen Wohngebiet ist die besondere Sichtfläche (Bühnen, Giebel, Fassade und Torelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, geschichteten Materialien zulässig.
 - 4.5 Gebäudestellung / Auffrisstrichtung: Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Höhenverlauf bzw. der Richtung der Hauptverkehrsfläche parallel zur Straße soweit zeichnerisch nicht festgelegt ist.
5. Hebeanlagen:
 - 5.1 Stützmauern: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern an der Straße ab Gehwegoberkante bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Material: Naturstein, Verbundwerkstoff oder bearbeiteter Beton (Wischbeton, abgeplatteter Beton, Schotterbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineneinlagerungen oder Strukturbeton durch stark gegliederte Schalung). Zur Geländebefestigung innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig.
 - 5.2 Buchtungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrsflächen und an diese angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken Buchtungen min. 1,2 m schmal bis 1,5 m anzulegen. Anstelle der festgesetzten Buchtungen dürfen von den Grundstückseigentümern auch Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 5.1 errichtet werden.
 - 5.3 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden, sind Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m und max. 0,25 m hohen Einfassungen (Säume, Kantensäume, Sockel) zu versehen.
 - 5.4 Einfriedigungen: max. 1,2 m Gesamthöhe (einschl. Sockel) jedoch max. 0,80 m im Bereich von Sichtflächen. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen abzupflanzen. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Stornit-, Bretterzune u.ä.) unzulässig.
 - 5.5 Abfallbehälter: Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Abfallbehälter nur innerhalb halber Anlagen oder auf besonderen abgepfanzten.
 - 5.6 Grundstücke: Abtragungen und Auflagen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass sie gegebenenfalls nachweislich möglichst wenig beeinträchtigt werden. Grundstücke, die von anderen Grundstücken sind zu trennen.



6. Planvorgabe: Die Planvorgabe ist in reinen und allgemeinen Wohngebiet zwei Zeilenabstände (jeweils an der Gebäude- und an der Straßenseite) anzugeben.
7. Grenzabstand: Bei offener Bauweise muß der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude mind. 5,0 m zur Nachbargrenze betragen, soweit ein zeichnerischer Teil kein anderes festgelegt ist.
8. Ausnahmen: Falls nachberliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können gem. § 31 (1) BAuPG und § 94 (1) LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:
 - a. Überschreitung der Baugrenzen (Länge / Breite) um max. 10 % der festgesetzten geringsten Zaufhöhe, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur nächstgelegenen Grenze einzuhalten ist.
 - b. Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 20 %.
 - c. Satteldach 20 - 25 Grad, Flachdach im Gewerbegebiet entsprechend den bauaufschriftlichen Erfordernissen.
 - d. Abweichung von der festgesetzten Firstabstand.
 - e. Abstände max. 3 statt 2 Geschosse sichtbar.
- 6.2 von den schriftlichen Festsetzungen:
 - zu 1.3: Verringerung der Straßengröße von 5,0 auf 3,0 m, sowie von 1,5 auf 1,0 m
 - zu 4.1: Überschreitung um max. 20 %
 - zu 5.1: Überschreitung um max. 20 %
 - zu 7.1: Grenzabstand von 5,0 m auf nur einer Seite

21. Jan. 1972
Schönau, den ...

III VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauPG vom 23.6.1960 am 18.1.63 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 18.1.63 zugestimmt.

15. März 1972
Der Bürgermeister: ...

2. Der Bebauungsplan hat gem. § 2 (6) BauPG vom 23.6.1960 mit dem Bebauungsplan am 31. Jan. 1972 beschlossen und am 18.1.63 zugestimmt.

15. März 1972
Der Bürgermeister: ...

3. Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauPG durch Sachverständigenrat vom 21. Jan. 1972 beschlossen.

15. März 1972
Der Bürgermeister: ...

4. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt am 6. Feb. 1972 in der Lage der Veröffentlichung im Amtsblatt.

15. März 1972
Der Bürgermeister: ...

Planverfasser: Ing.-Büro Weid (Ziegelhausen)
technische und zeichnerische Ausarbeitung: Ingenieurbüro F. Bauleitplanung (Sipling, W. Dietrich Weisberg Heidelberg, im Oktober 1968)

