

## **Bebauungsplan Winkelberg**

### **Textteil**

**Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom  
23.10.2000**

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan für das Baugebiet „Winkelberg“ in der Gemeinde Bischweier, Landkreis Rastatt.

### A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. §§ 3 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBL S. 617) geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

### B. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- .1 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO
- 1.2 Soweit in § 4 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfang Bestandteil des Bebauungsplanes:
  - 1.2.1 Es werden nur Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschossen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan. Soweit im Plan auf Baugrundstücken von der Nutzungsschablone abweichende Grundflächenzahlen eingetragen sind, gelten diese als verbindlich.

### 3. Teilung des Plangebietes in Teilgebiete

Das Plangebiet wird in folgende Teilgebiete eingeteilt:

- 3.1 Teilgebiet 01 (Flst.-Nr. 3440 - 3450)  
Westlich von Punkt B - E
- 3.2 Teilgebiet 02 (Flst.-Nr. 3429 - 3435)  
Nördlich von Punkt E - D2
- 3.3 Teilgebiet 03 (Flst.-Nr. 3514 - 3539)  
Block D4 - D2 - E - F1 - F2
- 3.4 Teilgebiet 04 (Flst.-Nr. 3541 - 3559)  
östlich von Punkt D - D1
- 3.5 Teilgebiet 05 (Flst.-Nr. 3400 - 3419)  
Block C - C1 - D
- 3.6 Teilgebiet 06 (Flst.-Nr. 3391 - 3398)  
Westlich von Punkt C - D
- 3.7 Teilgebiet 07 (Flst.-Nr. 3387 - 3390)  
Nördlich von Punkt B1
- 3.8 Teilgebiet 08 (Flst.-Nr. 3391 - 3398)  
Südöstlich von Punkt A - B
- 3.9 Teilgebiet 09 (Flst.-Nr. 3351 - 3359)  
Südlich von Punkt B1
- 3.10 Teilgebiet 10 (Flst.-Nr. 3360 - 3377)  
östlich von Punkt B1
- 3.11 Teilgebiet 11 (Flst.-Nr. 3378 - 3382 und 1938; 1938/1)  
Südlich von Punkt C1 - C2
- 3.12 Teilgebiet 12 (Flst.-Nr. 3421 - 3425)  
Nördlich von Punkt C1 - C2

#### 4. Bauweise

Die Bauweise ist offen.

#### 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

- 5.1 Die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen sind durch die zeichnerische Eintragung im Straßen- und Baulinienplan festgesetzt.
- 5.3 Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Pfeiler, Vordächer, nicht ebenerdige Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Freitreppe über Baulinien und Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 1 m zulässig, wenn sie nicht breiter als  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelängsseite, höchstens jedoch 4 m (ausgenommen Dachvorsprünge) sind. Eingangstreppen im Bereich von Baulinien dürfen diese ausnahmsweise bis zu 1, 50 m überschreiten.
- 5.4 Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen für die Kleintierzahaltung.

#### 6. Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen

Teilgebiet 01

- 6.1 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei zusätzlich erforderlichen Garagen sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 11 m - gemessen von der Gehweghinterkante - zulässig, soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

Teilgebiete 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 09

- 6.2 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdeckte -Abstellplätze in Ständerbauweise (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 11 m - gemessen von der Gehweghinterkante - zulässig, soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

Teilgebiet 08

- 6.3 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

Teilgebiete 10, 11 und 12

- 6.4 Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei zusätzlich erforderlichen Garagen sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Tiefe von 11 m - gemessen von der Gehweghinterkante - zulässig, soweit Bauordnungsrecht nicht entgegensteht. Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig.

**7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen -Allgemein-**

- 7.1 Bei zusammenhängenden Gebäuden sind die Dächer bezüglich Dachneigung und Überstand einheitlich zu gestalten.
- 7.2 Die Dachdeckung der Gebäude soll einheitlich sein. Zulässig sind Ziegel und dunkel eingefärbte andere Platten (naturrot - anthrazit).  
Flachdächer sollten begrünt werden.  
Solaranlagen sind bis zu 50 % der Dachfläche zulässig.

**Wohngebäude, Teilgebiete 01, 02, 03, 04, 05, 06 und 08**

- 7.3 Dachausbildung:  
Flachgeneigtes Satteldach 18 - 38 °  
Dachaufbauten sind zulässig in Form von Quergiebeln (Dachwiderkehr), Zwerghäusern, Reitergauben, Dreiecksgauben und Schleppgauben (Abstand vom Ortsgang mindestens 1, 50 m, bei Schleppgauben Abstand vom First mind. 0,80 m, senkrecht gemessen, Dachneigung max 45 °).

**Wohngebäude, Teilgebiete 07, 09, 10 und 11**

- 7.4 Dachausbildung:
- a) Flachdach
  - b) Pultdach, max. 6 ° (dem Geländeverlauf angeglichen)
  - c) Flachgeneigtes Satteldach, max. 10 °
  - d) Flachgeneigtes Walmdach, max. 10 °

### Wohngebäude, Teilgebiet 12

- 7.5 Dachausbildung:
- a) Flachdach
  - b) Pultdach, max. 17 °
  - c) Flachgeneigtes Satteldach, max. 10 °

### Garagen, Teilgebiet 01

- 7.6 Garagen sind mit Flachdach oder geneigtem Dach in Angleichung an die Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes - zusammenhängende Grenzgaragen sind mit der gleichen Dachform - zu errichten.

## 8. Höhe der baulichen Anlagen

- 8.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch Angabe der Erdgeschossfußboden-Oberkante bezogen auf NN festgelegt (siehe Querprofile).

Fixpunkte:

Am Hochbehälter 169,64 m ü. NN, Grundstück Flst.-Nr. 1964/1; OK. oberste Stufe.  
An der Trafostation 142,24 m ü. NN, Grundstück Flst.-Nr. 1986/2; OK. Stufe.  
An der Trafostation 135,09 m ü. NN, Grundstück Flst.-Nr. 3427, Höhenbolzen (K 3737)

- 8.2 Die Höhe der Wohngebäude darf höchstens betragen:

- Bei eingeschossigen Gebäuden  
im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
mit „II U“ bezeichnet, 3,50 m

- Bei eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten  
Dächern in den Teilgebieten 07, 09, 10 und 11  
im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes  
mit „II U“ bezeichnet, 3,90 m

- Bei zweigeschossigen Gebäuden  
im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit  
„II“ bezeichnet 5,90 m

gemessen von der Erdgeschossfußboden-Oberkante bis Schnittpunkt Außenkante  
Gebäudefwand, Unterkante Sparren, bei Flachdach bis Oberkante Dach.

- 8.3 Als Ausnahme kann die max. Gebäudehöhe bei einem Gebäuderücksprung erhöht werden, sofern dieser nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelängsseite beträgt. Dies gilt nicht in Bereichen, wo eine Baulinie festgesetzt ist.
- 8.4 Die Höhe der Einzel- und Sammelgaragen dürfen 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Gemessen von der durch die Baurechtsbehörde festgelegten Fußbodenoberkante.

## 9. Verbrennungsverbote

Feste und flüssige Brennstoffe dürfen für Heizzwecke nicht verwendet werden. Für die Befeuerung von offenen Kaminen und einzelnen Kachelöfen, die nicht der überwiegenden Beheizung des Gebäudes dienen, kann ausnahmsweise die Verbrennung von festen Brennstoffen zugelassen werden (§ 73 Abs. 2 Nr. 3, LBO).

## 10. Energieversorgung

Das Niederspannungsversorgungsnetz für das gesamte Gebiet wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke und Umspannstationen, die für die Stromversorgung notwendig werden, auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

## 11. Grundstücksgestaltung

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die private Verkehrsfläche ist mit einheitlichen Bodenbelag in gleichem oder ähnlichem Material wie die Gehwegflächen anzulegen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen ist der vorhandenen Baumbestand zu erhalten bzw. durch artgleiche Nachpflanzung zu unterhalten.

Um eine Verringerung der Regenwasserabflussspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bei Parkierungsflächen und sonstigen untergeordneten Wegen sollten möglichst Rasengittersteine oder ähnliche Befestigungsarten vorgesehen werden.

## 12. Einfriedungen

Zäune sind im Bereich zwischen Straße und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im übrigen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

Die im Straßen- und Baulinienplan eingezeichneten Sichtfenster - Einmündung der Erschließungsstraße in die K 3737- sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung freizuhalten.  
Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunung und dergl. nicht mehr als 0,70 m über die Straßentrasse hinausragen.

## Hinweise

### Wasserversorgung und Entwässerung

Es ist ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herzustellen.

Im Bereich der Straßenabschnitte D1 - E - F müssen in den Gebäuden für die Wasserversorgung Druckminderventile installiert werden.

Bischweier, den 24.10.2000

