BEBAUUNGSPLAN RABELSACKER

ERWEITERUNG NORD-OST

Aufgrund der §§ B. und folgende des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (8G81,I S,341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsv rordnung des Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung vom 26.6.1962 (BGB1. I S. 249) in der geänderten Fassung vom 26.11.1968 (BGB1.I S.1233), des §4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg vom 25.7.1955 (Gesetzbl. Seite 129) in Verbindung mit §111 Abs.1, 2 und 3 der Landesbauordnung für Beden-Wurttemberg vom 6.4.1964 (Ges.81. S.151), in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351).

AI. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-PLANES (§ 4 Abs. 5 BBaur).

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.1b BBaug, §§ 22 u. 23 Baunvo).

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 88auG).

---- NEUE GRUNDSTICKS TRENZEN (VORSCHLAG FÜR DIE PARZELLIERUNG).

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE(§ 9 Abs. 1 Nr.3 BBauG).

SICHTWINKEL (von jeglicher Behauung freizuhaltender Grundstücksteil / Anpflanzungen u. Einfriedigungen max. 0,00 m)

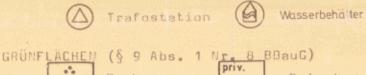
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 4 Baunvo)

mit Gen-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

FLACHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)



Öffentliche Parkplätze

Privates Grün ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Die dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.



Verkehrsgrün

HAUPTFIRSTRICHTUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a/b \$28-35 II(1-2) BBauG, §§ 1-11, 16, 17, 22 und 23 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

I!(1-2) II Vollgeschosse (Höchstgrenze) - jedoch berg-

seits nur eine Geschoßhöhe, talseits nur zwei GeschOßhöhen max. sichtbar. Grundflächenzahl GRZ (Höchstgrenze)

Geschoßflächenzahl GFZ (Höchstgrenze)

Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

S28-35 Satteldach 28 - 35 Grad Dachneigung

2W Max. Zahl der Wohnungen je Gehäude

AII. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Stellplätze und Garagen:

1.1 Anzahl: Entsprechend den jeweils gültigen Richtlinien des Innenministerium von Baden-Württemberg.

1.2 Stellung: Garagen und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringan. Sie dürfen die rückwärtige Baugrenze (von der Zufahrtsstraße aus) nicht überschreiten; ausgenommen hiervon sind Eckgrundstücke.

1.3 Straßenabstände:

a. Bei Senkrechtstellung (Garagentor/Straße) ist ein Mindestabstand von

b. bei Parallelstellung (Garagenlängsseite/Straße) ein Mindestabstand von 2,0 m

c. bei Schrägstellung sind oben angeführte Werte an der engsten Stelle einzuhalten.

1.4 Traufhöhe: Max. 2,70 m über Garageneinfahrt, talseits jedoch max. 3,20 m.

1.5 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe: Bei freistehenden Garagen und überdachten Stellplätzen - Pultdach max. 10 Grad Dachneigung oder Flachdach. Bei Anbau an den Hauptbaukörper entsprechend der Form des Hauptbaukörpers möglich; dunkler Farbton.

1.6 Sichtflächen: Entsprechend den Festsetzungen des Abs. 3.4. 2. Automaten: An Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche

hin unzulässig.

3. Hauptbaukörper:

3.1 Sockelhöhe: (Fußbodenoberkante EG bzw. UG): Auf Grundstücken bergseits der Straßen im Mittel max. 0,30 m über natürlichem Gelände bergseits - der Sockel talseits ist auf mind. 0,60 m anzufüllen. Auf Grundstücken talseits der Straßen max. 0,30 m über

künftiger Straßenhöhe im Mittel - jedoch darf der Sockel talseits nur max. 0.60 m in Erscheinung treten.

3.2 Kniestock: Bei eingeschossiger Bauweise und bei einer sichtbaren Geschößhöhe max. 0,60 m, bei mehreren Geschoßhöhen unzulässig.

3.3 Dachfarbe: Dunkler Farbton.

3.4 Sichtflächen: Bei Verputzen oder Einschlämmen heller Farbton. Für besondere Bauteile (Brüstungen, Geländer, Fensterund Türelemente) ist nur die Verwendung von Weiß, gebrochenen farbtönen oder Holz naturfarben zulässig.

3.5 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung): Die Gebäudestellung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, im Zweifelsfalle parallel zur Längsseite der Baugrenze soweit zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

4. Außenanlagen:

zulääsig。

4.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Verkehrsflächen und den an diese angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken Böschungen im Neigungswinkel von mind. 1:1,5 anzulegen. An Stelle von Böschungen können von den Grundstückseigentümern Stützmauern nach Maßgabe des Abs. 4.3 errichtet werden.

4.2 Geländegestaltung: Bei Auffüllungen und Abtragungen des Geländes sind die Grundformen des natürlichen Geländes und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berück-

Böschungen innerhalb der Grundstücke sind bis zu einem Neigungswinkel von max. 30 Grad zulässig.

4.3 Stützmauern: Bergseits an öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m sichtbare Höhe zulässig; Abstufungen sind unzulässig. Material: Maturstein, Verblender, bearbeiteter Beton (Waschbeton, abgespitzter Beton, Schüttbeton mit deutlich sichtbaren Bruchsteineinlagerungen, stark gegliederter Beton durch entsprechende Schalung). Bei Geländeabsicherung innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m

zulässig; unbearbeiteter Beton ist zulässig. 4.4 Einfassungen: Sofern keine Stützmauern erforderlich werden sind die Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m jedoch max. 0,20 m hohen Einfassugen (Saum-, Sockel-, Kantenstein) zu versehen. Unbearbeitete Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind un-

4.5 Einfriedigungen: Max. \$,80 m Gesamthöhe an öffentlichen Verkehrsflächen, max. 1,20 m an allen übrigen Grundstücks-

4.6 Art der Einfriedigungen: Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Bretterzäune u.a.) sind unzulässig; Maschendraht an öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedigung ist abzupflanzen. Einfriedigungen auf Stützmauern sind nur als Abpflanzungen zulässig. Holzzäune naturgestrichen und Maschendraht. Gemauerte und betonierte Pfeiler sind unzulässig, ausgenom-

men zur Befestigung von Eingangs- und Garagentoren und

4.7 Abfallbehäletr: Sind nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen zulässig.

zur Unterbringung von Mülltonnen.

