

Bebauungsvorschriften zur Bebauungsplan-Änderung "Stemmer"
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBAug und BAUNVO)
1.01 Bauliche Nutzung

1.01a Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BAUNVO).
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind zugelassen.
(§§ 1 - 15 BAUNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BAUNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht
zugelassen.
In eingeschossigen Einzelhäusern
sind nicht mehr als 2 Wohnungen zu-
lässig.

1.01b Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 BAUNVO)

Wird entsprechend den Eintragungen
im Plan festgesetzt durch:
Zahl d. Vollgeschosse (§§16, 18BAUNVO)
Grundflächenz. (GRZ) (§§16, 19BAUNVO)
Geschosflächenz. (GFZ) (§§16, 20BAUNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschos-
flächenzahl ist gem. § 16 Abs. 4
BAUNVO nach den örtlichen Verhält-
nissen festgesetzt. Ausnahmen nach
§ 17 Abs. 5 BAUNVO sind nicht Be-
standteil des Bebauungsplanes und
daher unzulässig.

1.02 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAug)
(§ 22 BAUNVO)

Entsprechend den Eintragungen im
Plan. Doppelhäuser müssen gleich-
zeitig erstellt werden. Es ist
offene Bauweise festgesetzt (o). Die
Gebüdelängen sind beschränkt (s.2.04).

1.03 Stellung der baulichen
Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAug)

1.04 Nebenanlagen
(§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14
BAUNVO sind nicht zugelassen. Die
Ausnahme hiervon gilt für Kinder-
spielplätze, Sichtschutzwände, Per-
golen, Anlagen der Verkehrsicherung
und der dem Gebiete dienenden Ver-
sorgungsanlagen.

1.05 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBAUG) (§ 12 BAUNVO)

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlichlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit ST oder GA bzw. GAU gekennzeichneten Flächen zugelassen. Sind keine Stellplätze oder Garagenstandorte festgelegt, so sind diese auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In den Untergeschossen sind Garagen nur bei Gebäuden, für die Zwischengeschossigkeit als Höchstgrenze (mit anrechnenbarem UG) festgesetzt ist, zugelassen. Garagen sollen möglichst in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Ausnahme: Bei festgesetzten Standorten kann eine Verlegung oder Erweiterung zugelassen werden (s. 2.06).

Bei Erstellung der geplanten Gebäude auf dem Grundstück Nr. ~~4414/1 Teil, 4416/1, 4417 und 4418~~ sind in der dort geplanten Tiefgarage Stellplätze nachzuweisen und herzustellen.

1.06 Böschungen bzw. Stützmauern an Verkehrsflächen

sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (s. 2.08). Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung und sichtbehindernden Bepflanzung, Einfriedigung und dergl. freigehalten werden. Als max. Höhe gilt 0,60 m über der Fahrbahn. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.

1.07 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)

Der Standort der Trafostation des Elektrizitätswerkes des Kantons Schaffhausen ist im Plan festgesetzt.

1.08 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAUG)

Geh-, Fahr- und Leitungsgeh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit erforderlich, in der Zeichnung gekennzeichnet.

1.09 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAUG)

Mit Leitungsrecht belegte Grundstücksflächen müssen in einer Breite von 1,8m rechts und links der Leitung von baulichen Anlagen freigehalten werden. Soweit das Hindurchführen von weiteren Versorgungsleitungen durch Grundstücke erforderlich ist und im Plan keine Festlegungen getroffen sind, ist dies von den Grundstückseigentümern zu dulden.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG)

Je Grundstück soll mindestens ein hochwachsender Baum und zusätzlich noch andere Gehölze angepflanzt werden.

- 1.11 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBAUG)
Die vorhandenen Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen auf den Grundstücken betroffen sind, sind zu erhalten und zu pflegen.
- 1.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAUG)
Entsprechend den Einzelzeichnungen im Plan.
- 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBAUG)
Die Höhenlage (Oberkante EG=Roboden) wird an Ort und Stelle im Rinvernehmen mit dem Kreisbauamt festgelegt. Sie darf vom bestehenden Gelände bis O.K. Erdgeschloß-Rohboden im Mittel max. 0,50 m betragen.

2. Baunordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 111 LBO)

- 2.01 Grenz-, Fenster- und Gebäudabstände (§ 7, 8 u. 9 LBO)
Es gelten die Fenster-, und Gebäudabstände der LBO. Als Mindestgrenzabstände sind nach § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO 4,0 m vorgeschrieben.
- 2.02 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für das ganze Gebiet ist geneigtes Dach in der Regel Satteldach mit 12 - 32° Dachneigung vorgeschrieben.

Firstrichtung nach Einzelzeichnung im Plan. Bei Einfamilienhäusern mit nur einer Wohnung kann abweichend eine andere Dachneigung, Dachform und Firstrichtung - z.B. gegeneinander gestellte Puttdächer oder ähnliche Dachformen - zugelassen werden, wobei reine Flachdächer ausgeschlossen sind.

Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung stets die gleiche sein.

Ein Kniestock ist unzulässig. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Bei bestehenden Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° oder mehr sind Dachgauben bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Bedachungsmaterial:
Zulässig sind Dachziegel, dunkle Bondachsteine und kleinformatige engoblierte Wellenbestplatten oder dunkel

getönte Asbestschieferplatten.
Bei Dächern bis 15° Dachneigung
ist dunkel engobiertes Wellblech
zugelassen. Bei Doppelhäusern und
Hausgruppen ist ein einheitlicher
Dachabschluss zu verwenden.

s. 1.13

2.3 Höhenlage der Gebäude
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.04 Äußere Gestaltung
(§ 111 Abs. 1 LBO)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet
muß in architektonischer und tech-
nischer Hinsicht eine gut gestaltete,
aufeinander abgestimmte bauliche Ein-
heit erreicht werden.

Die Gebäudelänge darf bei

- Einzelhäusern max. 20,0 m

- Doppelhäusern oder
Hausgruppen max. 20,0 m

betragen.

Je Gebäude ist max. eine Antenne
auf dem Dach zugelassen.

Balkonbrüstungen sind in gedeckten
Farbtönen zu halten.

Nebengebäude und Garagen sollen
in einem angemessenen Größenverhält-
nis zum Hauptgebäude stehen und sind
mit diesem in einen gestalterisch
guten baulichen Zusammenhang zu brin-
gen.

Bei freistehenden Garagen und Garagen-
gruppen ist nur flachgeneigtes Dach
bis max. 20° oder Flachdach bis 2 %
Neigung gestattet. Es soll möglichst
Flachdach zur Ausführung kommen. Bei
Garagen in Verbindung mit dem Haupt-
gebäude kann ausnahmsweise eine Dach-
neigung wie beim Hauptgebäude zugelas-
sen werden. Garagengruppen müssen in
sich einheitliche Dachform und ein-
heitlichen Dachabschluss aufweisen.

s. 1.05
 Für bereits bestehende bauliche Anlagen sind - soweit noch nicht vorhanden - Stellplätze oder Garagen in ausreichender Zahl auf den Grundstücken herzustellen.

2.06 Stellplätze und Garagen (§ 111 Abs. 2 Nr. 2)

Es sind auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend große und entsprechend ausgestattete Spielflächen gem. Erlaß des Innenministeriums vom 1. Aug. 1973 anzulegen und zu unterhalten.

2.05 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 13 LBO)

Die Zufahrten bzw. Vorplätze (Stauräume) zu Garagen und Abstellplätze müssen planiert und befestigt sein. Sie sind stets zur Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten und dergl. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein. Die Länge des Stauraumes vor der Garage muß mind. 5,5 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen oder hinter Schutzwänden aus Betonplatten oder dergl. mit erford. derlicher Höhe unterzubringen. Die Plätze hierfür sind im Zusammenhang mit den Sammelgaragen bzw. Doppelgaragen zusammenzufassen oder mind. 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

2.07 Gestaltung der ungebauten Grundstücksflächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Einfriedigungen:
Es sind folgende Einfriedigungen zu-
gelassen:

1. An Verkehrsflächen Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 10 cm über Gehweg in Verbindung mit Leben-
den Hecken aus bodenständigen Gehöl-
zen bis 0,80 m Höhe, möglicherweise
mit innenliegenden Spandrähnen
(s. 1.07).
2. An Nachbargrundstücken wie (1) je-
doch ohne Stellplatten.

Bei gegenseitiger Trennung von Nach-
bargrundstücken - ausgenommen Wege,
Straßen und Plätze - ist nur eine
einheitliche Einfriedigung auf oder
an der gemeinsamen Grundstücksgrenze
gestattet. Weitere Einfriedigungen
sind nicht zugelassen. Sämtliche
Grundstücke entlang der Landesstr. 190a
sind mit einem Zaun ohne Tür und Tor
gegen diese abzugrenzen.

2.08 Stützmauern, Auffüllungen, Abgrabungen (§ 13 Abs. 3 LBO)

2.08 Stützmauern, Auffüllungen, sollen sich weitmöglichst dem vorhan-
denen Geländeverlauf anpassen. Auf
Stützmauern ist soweit als möglich zu
verzichten und stattdessen das Gelände
abzubesen. Im übrigen dürfen sich
die Geländebeziehungen der Grund-
stücke untereinander nicht beeinträch-
tigen.

3.0 Nachsichtlich übernommene Festsetzungen

Entlang der Schafthäuser Str. (L 190a)
ist ein Anbauverbot aufgrund des An-
bau-Erlasses des Innenministeriums
Baden-Württemberg vom 13. Dez. 1965
i.V.m. § 24 Abs. 1 Satz 1 und § 28
StrG von 20 m - gemessen vom Fahrbahn-
rand - festgesetzt.

4.0 Planvorlagen (§ 90 LBO)

Die Einhaltung der Sockelhöhe, der
Abstände und der Grundfläche der Neu-
bauten ist durch einen vom Bürgermei-
steramt zu bestimmenden Bausachver-
ständigen zu überprüfen.
Neben den üblichen Planunterlagen im
Sinn der LBO Baden-Württemberg kann
das Kreisbauamt sowie die Gemeinde
die Darstellung des Bauvorhabens mit
näherer Umgebung verlangen. Dies kann
je nach Erfordernis durch Licht-

Bilder oder Modell erfolgen.

Das Kreisbauamt und die Gemeinde können ferner verlangen, daß die Umrisslinien der Bauten am jeweilig vorgesehenen Standort durch Stangen, Laten usw. so dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

5.0 Ausnahmen und Befreiungen

Planungsrecht:

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBAug sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vor- gesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 (2) BBAug maßgebend.

Baurecht:

Bef Ausnahmen und Befreiungen von bau- rechtlichen Vorschriften gilt § 94 der LBO für Baden-Württemberg.

Büdingen, den
16. März 1978

Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

