

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).  
(§§ 1 - 15 BauNVO)  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind zugelassen.  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO).  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.  
In eingeschossigen Einzelhäusern sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
  - 1.01b Maß der baulichen Nutzung Wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt durch:  
(§§ 16 - 21 BauNVO)  
Zahl d. Vollgeschosse (§§16, 18 BauNVO)  
Grundflächenz. (GRZ) (§§16, 19 BauNVO)  
Geschoßflächenz. (GFZ) (§§16, 20 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist gem. § 16 Abs. 4 BauNVO nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahmen nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
- 1.02 Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG)  
(§ 22 BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen im Plan. Doppelhäuser müssen gleichzeitig erstellt werden. Es ist offene Bauweise festgesetzt (o). Die Gebäudelängen sind beschränkt (s.2.04).
- 1.03 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1b BBauG)  
Entsprechend den Einzeichnungen im Plan.
- 1.04 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahme hiervon gilt für Kinderspielflächen, Sichtschutzwände, Pergolen, Anlagen der Verkehrssicherung und der dem Gebiete dienenden Versorgungsanlagen.

- 1.05 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG) (§ 12 BauNVO) Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit ST oder GA bzw. GAU gekennzeichneten Flächen zugelassen. Sind keine Stellplatz- oder Garagenstandorte festgelegt, so sind diese auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In den Untergeschossen sind Garagen nur bei Gebäuden, für die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze (mit anrechenbarem 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 Grundstücken 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).
- 1.07 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) 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.
- 1.08 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG) Der Standort der Trafostation des Elektrizitätswerkes des Kantons Schaffhausen ist im Plan festgesetzt.
- 1.09 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit erforderlich, in der Zeichnung gekennzeichnet.  
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 Ver- und Entsorgungsleitungen 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 Einzeichnungen im Plan.
- 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d BBauG) Die Höhenlage (Oberkante EG=Rohboden) wird an Ort und Stelle im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festgelegt. Sie darf vom bestehenden Gelände bis O.K. Erdgeschoß-Rohboden im Mittel max. 0,50 m betragen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 111 LBO)
- 2.01 Grenz-, Fenster- und Gebäudeabstände (§ 7, 8 u. 9 LBO) Es gelten die Fenster-, und Gebäudeabstände der LBO. Als Mindestgrenzabstand 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 Einzeichnung im Plan.
- Bei Einfamilienhäusern mit nur einer Wohnung kann abweichend eine andere Dachneigung, Dachform und Firstrichtung - z.B. gegeneinander gestellte Pultdächer 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 Betondachsteine und kleinformatige engobierte Wellasbestplatten oder dunkel

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

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

s.1.13

2.04 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs. 1 LBO)

Für das gesamte Bebauungsplangebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte bauliche Einheit 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 Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen 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 Hauptgebäude kann ausnahmsweise eine Dachneigung wie beim Hauptgebäude zugelassen werden. Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.

Die Zufahrten bzw. Vorplätze (Stauräume) zu Garagen und die Abstellplätze müssen geplant und befestigt sein. Sie sind stets zur Zufahrtsstraße offenzuhalten. 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 erforderlicher Höhe unterzubringen. Die Plätze hierfür sind im Zusammenhang mit den Sammelgaragen bzw. Doppelgaragen zusammenzufassen oder mind. 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

2.05 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 13 LBO)

Kinderspielflächen:

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

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

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

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

Einfriedigungen:

Es sind folgende Einfriedigungen zugelassen:

1. An Verkehrsflächen Stellplatten aus Naturstein oder Beton bis 10 cm über Gehweg in Verbindung mit lebenden Hecken aus bodenständigen Gehölzen bis 0,80 m Höhe, möglicherweise mit innenliegenden Spanndrähten (s. 1.07).
2. An Nachbargrundstücken wie (1) jedoch ohne Stellplatten.

Bei gegenseitiger Trennung von Nachbargrundstücken - 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 Landesser.190a sind mit einem Zaun ohne Tür und Tor gegen diese abzugrenzen.

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

sollen sich weitmöglichst dem vorhandenen Geländeverlauf anpassen. Auf Stützmauern ist soweit als möglich zu verzichten und stattdessen das Gelände abzuböschten. Im übrigen dürfen sich die Geländebeziehungen der Grundstücke untereinander nicht beeinträchtigen.

3.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Entlang der Schaffhauser Str. (L 190a) ist ein Anbauverbot aufgrund des Anbau-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 Fahrbahnrand - festgesetzt.

4.0 Planvorlagen (§ 90 LBO)

Die Einhaltung der Sockelhöhe, der Abstände und der Grundfläche der Neubauten ist durch einen vom Bürgermeisteramt zu bestimmenden Bausachverständigen zu überprüfen.

Neben den üblichen Planunterlagen im Sinne 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, Latten 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 vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 (2) BBauG maßgebend.

Baurecht:

Bei Ausnahmen und Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften gilt § 94 der LBO für Baden-Württemberg.

Büdingen, den 16. März 1978 .....

Der Bürgermeister:

*Wink*

