

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) - BauNVO -
3. §§ 1 - 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) - LBO -

In Ergänzung des Planinhalts wird folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BBauG)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse 1 (zwingend)
- 1.3 GRZ: = 0,4
- 1.4 GFZ: = 0,5
- 1.5 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.6 Ausnahmen:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S. des § 4 Abs. 3, Ziffer 1, BauNVO.
- b) Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe i.S. des § 4 Abs. 3 Ziffer 2, BauNVO.

#### 2. Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Teppichklopfstangen und Wäschetrockengerüsten nicht zulässig.
2. Versorgungsanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### 3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig, soweit sie im Planinhalt nicht festgesetzt sind.

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Planinhalt festgesetzt.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 1,20 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen

#### 5. Schutzflächen

- 5.1 Die im Planinhalt festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

### B Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen (§ 111 LBO)

#### 1. Wohngebäude

- 1.1 - Satteldach von 38° bis 45° Neigung.
- 1.2 - Ausnahmen können zugelassen werden.
- 1.3 - Die Höhe von OK. Rohboden EG bis zum Schnittpunkt der Haus-Außenkante u. OK. Sparren darf max. 3,60 m betragen.
- 1.4 - Zur Dachdeckung ist dunkles Material zu verwenden.
- 1.5 - Dachgaupen sind unzulässig.

#### 2. Garagen

- 2.1 - Flachdach bis max. 3° Neigung. (Pulldächer sind unzulässig).
- 2.2 - Max. Höhe 2,50 m.

#### 3. Einfriedigungen

- 3.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen
  - Sockel bis 0,40 m mit Heckenhinterpflanzung
  - Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung
  - Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohr oder Winkeleisen
- 3.2 - Max. Höhe 0,80 m über OK. Fahrbahnachse

C Nachrichtlich übernommene  
Festsetzungen

1. Die Leitungen für elektrische Energie- und Fernmelde-  
einrichtungen sind in Erdkabel zu verlegen.
2. Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Be-  
pflanzung freizuhalten.
3. Vorplätze zu Garagen müssen befestigt und vorschrifts-  
mäßig entwässert werden.

Schutterwald, den 11. April 1978



## B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann  
"Hinter den Höfen"

### I. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 8 S. 2 BBauG)

Der bisher gültige Bebauungsplan "Hinter den Höfen", genehmigt am 16.3.1971, hatte für das gesamte Planungsgebiet 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Auf Wunsch der beteiligten Grundstückseigentümer beschloß der Gemeinderat am 27. Sept. 1977, die bisherige Planung zu ändern und entsprechend den Vorstellungen der Beteiligten 1-geschossige Bebauung auszuweisen.

Gleichzeitig wurde die Planungsgebietsgrenze um den Planabschnitt A-E-F-B erweitert, außerdem der Friedhofweg im Abschnitt B'-C in das Planungsgebiet miteinbezogen.

Diese Einbeziehung ermöglichte die Ausweisung der erforderlichen Straßenbreiten und Gehwege sowie die Ausweisung einer entsprechenden Erschließungsstraße im Bereich B'-A für das Baugrundstück in Abschnitt A-E-F-B, bzw. für ein evtl. später entstehendes Baugebiet westlich des Abschnittes A-E.

### II. Gründe für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6-9 BBauG (§ 9 Abs. 8 Satz 3 BBauG)

Auf Wunsch der beteiligten Grundstückseigentümer wurde die bisher 2-geschossige Bauweise auf 1-geschossige reduziert.

Das gesamte Gebiet wird nach § 17 BauNVO wie bisher als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

### III. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen (§ 9 Abs. 8 Satz 4, 1. Halbsatz BBauG)

Es ist beabsichtigt, unmittelbar nach Genehmigung der geplanten Änderungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

Die Umliegung der einzelnen Grundstücke kann aufgrund der Zustimmung sämtlicher Beteiligter auf freiwilliger Basis erfolgen.

Sobald die Vermessung der Grundstücke vollzogen ist, wird die Gemeinde mit dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen beginnen.

IV. Kosten (§ 9 Abs. 8 Satz 4 2. Halbsatz BBauG)

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen ca. 82.300,-- DM.

Diese Summe setzt sich zusammen aus:

1. Erschließungsstraßen:		
ca. 1080 qm x 35,-- DM/qm		37.800,-- DM
2. Wasserversorgungsleitungen:		
ca. 100 lfm x 120,-- DM/lfm		12.000,-- DM
3. Entsorgungsleitungen: (Trennsystem)		
ca. 100 lfm x 220,-- DM/lfm		22.000,-- DM
4. Stromversorgung:		
ca. 150 lfm x 50,-- DM/lfm		7.500,-- DM
5. Grenzregelung:		
ca. 30 Stk. x 100,-- DM/Stk.		<u>3.000,-- DM</u>
	Gesamt:	82.300,-- DM
	=====	=====

V. Finanzierung (§ 9 Abs. 8 Satz 4 2. Halbsatz BBauG)

VI. Beabsichtigte Maßnahmen (§ 9 Abs. 8 Satz 4 1. Halbsatz BBauG)

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung bilden, sofern diese Maßnahme im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

VII. Hinweis: Diese Begründung wird dem o.g. Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

Schutterwald, den 11. Jan. 1978

GEMEINDE SCHUTTERWALD  
ORTENAUKREIS

S a t z u n g

über Änderung des Bebauungsplanes für  
das Gebiet "Hinter den Höfen"

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bl. S. 1, 1976) hat der Gemeinderat am 11. April 1978 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Hinter den Höfen", der am 6. April 1971 in Kraft getreten ist, als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist:

1. Erweiterung der Planungsgebietsgrenzen
2. Reduzierung der bisher 2-geschossig ausgewiesenen Bebauung auf 1-geschossige
3. Neufestsetzung der baulichen Nutzung

§ 2

Inhalt der Änderung

- (1) Der Bebauungsplan nach § 1 wird ersetzt durch den geänderten Bebauungsplan vom Dezember 1977 nach Maßgabe der Begründung vom 11.1.78.
- (2) Die Bebauungsvorschriften nach § 1 werden ersetzt durch die Bebauungsvorschriften nach § 3.

§ 3

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Neben den durch § 2 geänderten Bestandteilen des Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan nunmehr aus:

1. Gestaltungsplan
2. Bebauungsvorschriften vom Jan. 1978, in der Fassung vom 11.4.1978.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schutterwald, den 12. April 1978

  
Bürgermeister

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde am 28.4.1978  
..... vom Landratsamt ..... in Offenburg  
genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 19.05.1978 durch Anschlag a.d.  
Rathausstafel mit Hinweis im Amtsblatt vom 19.05.1978  
..... öffentlich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit am 20.05.1978 ..... in Kraft getreten.

Schutterwald, den 31. Mai 1978  
.....

  
.....