

Willaredt und Sternemann
Architekten- und Städteplaner
Bahnhofstraße 15

6920 Sinsheim

Telefon 07261/62290

A. II. Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Buschwingert - Kalkofen"

für die Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 1 BBauG und BauNVO)
=====
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BBauG)
 - 1.1 Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4, Abs. 1 + 2 BauNVO).
 - 1.12 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO, werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 BauNVO, für allgemein zulässig erklärt, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
 - 1.13 Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Ziff. 6 BauNVO, werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 BauNVO, für allgemein zulässig erklärt, sofern die Größe der Nebengebäude, einschließlich Garage, 50 m² nicht überschreitet.
 - 1.2 "Mischgebiete" (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Abs. 1 + 2 BauNVO).
 - 1.21 Ausnahmen nach § 6, Abs. 3 BauNVO, werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 BauNVO, für allgemein zulässig erklärt, sofern die Größe der Nebengebäude, einschl. Garage, 50 m² nicht überschreitet.
 - 1.3 Das "Gewerbegebiet" (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8, Abs. 1 + 2 BauNVO).
 - 1.31 Das "Gewerbegebiet" (GE eingeschränkt) wird gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO dahingehend gegliedert, daß nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die den zulässigen Dauerschallpegel in dB eines Mischgebietes (60/45) nicht überschreiten.
 - 1.32 Ausnahmen nach § 8, Abs. 3, Ziff. 1 + 2 BauNVO, werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 BauNVO, für allgemein zulässig erklärt.

- 1.4 Das "Sondergebiet" (SO Sportanlage) dient der Erholung (§ 10, Abs. 1 + 2 BauNVO).
- 1.41 Ausnahmen für sportliche Zwecke nach § 10, Abs. 2 BauNVO, werden gemäß § 1, Abs. 6, Ziff. 2 BauNVO, für allgemein zulässig erklärt.
- 1.5 Das "Sondergebiet" (SO Friedhof) gemäß § 11, Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Ziff. 1 BBauG)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschoße, die max. zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl im Plangebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Lageplan.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

- 3.1 Für die Firstrichtung oder Hauptgebäudelängsachse gelten die im Bebauungsplan dargestellten Symbole.
- 3.11 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird gemäß § 22, Abs. 1 BauNVO, die offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzel-, Doppelhäuser ~~oder als Hausgruppen~~ mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet (§ 22, Abs. 2 BauNVO).
- 3.12 Im Gewerbegebiet wird die besondere (abweichende) Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO, festgelegt, offen jedoch sind Gebäudelängen bis max. 100 m zulässig.
- 3.13 In den Sondergebieten werden hierzu keine Festlegungen getroffen.

4. Niederspannungsleitungen:

- 4.1 Das Niederspannungs-Versorgungsnetz ist in Erdkabel ausgeführt (§ 9, Abs. 1, Ziff. 13 BBauG).
- 4.11 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke und Masten dürfen auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
=====

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 2 BBauG und § 111 LBO)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet, im Misch- und Sondergebiet, wird die max. Sockelhöhe auf 0,60 m festgelegt. (Sockelhöhe = OK Erdgeschoßfußboden). Gemessen wird ab Straßenachse in der Mitte des zu erstellenden Gebäudes.
- 5.11 Im Gewerbegebiet darf die Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) wegen evtl. Laderampen max. 1,00 m (gemessen in der Mitte des Gebäudes) über der Straßenhöhe liegen.
- 5.12 Die Traufhöhe der Gebäude darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,70 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m, betragen. Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes über der Straßenhöhe.

6. Dachgestaltung (§ 111, Abs. 1, Ziff 1 LBO)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 20° - 38° betragen.
- 6.11 In den Sondergebieten ist keine Dachform festgelegt und somit eine freie Dachform möglich. Die Zulässige Dachneigung darf 0° - 38° betragen.
- 6.12 Im Gewerbegebiet sind flache und geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf 0° - 38° betragen.

7. Außenanlagen (§ 111, Abs. 1, Ziff. 6 LBO)

- 7. Stützmauern: Sollten Stützmauern erforderlich werden, so dürfen diese zu einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Materialien: Natursteine, Verblender, bearbeiteter Beton.

- 7.1 Einfassungen: Die Baugrundstücke sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit mindestens 0,10 m, jedoch max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Kantensteine, Sockel) zu versehen. Unbearbeitete Betonsockel an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 7.12 Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 0,80 m haben. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung im Bereich der Sichtwinkel.
- 7.13 Im Gewerbegebiet darf die Höhe der Einfriedigung max. 1,50 m be-

tragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind.
Bei Verwendung von Maschendraht ist dieser entsprechend ab-
zupflanzen.

Gemeinde Helmstadt-Bargen, den...10..Februar 1981.....

Der Bürgermeister:

.....

(Epp)

Genehmigt:
gem. S: 11 B 206 / 111 180
Heidelberg, den 8. 7. 82
Rhein - Neckar - Kreis
Landratsamt
- Kreisbauamt

