

S A T Z U N G
Über den Bebauungsplan
Lammstraße/Kirschbaumallee, Gemarkung Durmersheim

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (Gbl. I. S 253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (Gbl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (Gbl. S. 161) hat der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim den Bebauungsplan "Lammstraße/Kirschbaumallee" am 24. Juni 1992 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 05.06.1992 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan, sowie den schriftlichen Festsetzungen und der Begründung vom 05.06.1992.

§ 3

Eingriff in andere Bebauungspläne

Der Bebauungsplan greift mit einer Teilfläche in den rechtskräftigen, nicht qualifizierten Bebauungsplan "Großer Hahn - Im Grund" ein. (rechtskräftig seit 24.07.1952)

Diese Teilfläche wird hiermit außer Kraft gesetzt.

§ 4

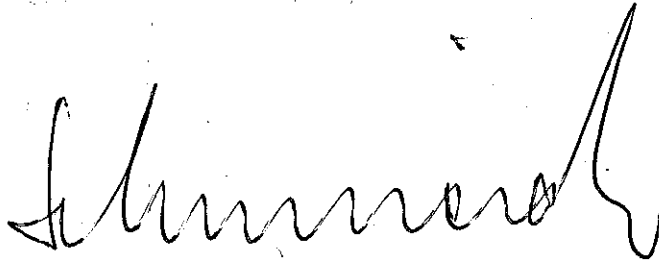
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten


Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Durmersheim, den 24., Juni 1992



Schumacher, Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 10. SEP. 1992

I.P.


- Seelmann -



B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
Lammstraße/Kirschbaumallee, Gemarkung Durmersheim

Begründung § 9 (8) BauGB

I. Lage und Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des Baulinienplanes "Großer Hahn - Im Grund" von 1952. Es wird umgrenzt von der Werderstraße im Westen, der Lammstraße im Norden, der Rosenstraße im Osten und der Kirschbaumallee im Süden. Die vorhandenen Grundstücke sind alle bebaut. Außer Wohngebäuden ist auch eine Sporthalle sowie ein Kinderspielplatz im Gebiet vorhanden. Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim vom 1982 ist die Geltungsbereichfläche des Bebauungsplanes als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lammstraße - Kirschbaumallee" tritt der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes "Großer Hahn - Im Grund" außer Kraft.

II. Ziel, Zweck, Ausweisung des Gebietes

Mit Grundstückstiefen bis zu 45 m an der Werderstraße und der Rosenstraße ist es durchaus möglich, daß im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke eine weitere Wohnbebauung zugelassen werden kann. Damit die Bebauung geordnet erfolgt und trotz der dichteren Bebauung des Quartiers dennoch die Durchgrünung und damit auch eine Belüftung des Gebietes gewährleistet bleibt, wird das Baufenster auf eine Tiefe von 10 m beschränkt. Unterstützt wird dies durch Ausweisung von privatem Grün zwischen den beiden neu ausgewiesenen Baufenstern, auf dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die bestehenden Gebäude erhalten eine Erweiterungsmöglichkeit, ansonsten wird der Bestand festgeschrieben. Während die bestehenden Gebäude 2geschossig sind und eine Dachneigung von 30 - 40° haben, sollen die neu zu errichtenden Gebäude nur eingeschossig sein und eine weniger starke Dachneigung von 30 - 35° erhalten. Die geringere Kubatur soll der allzugroßen Verdichtung des Gebietes entgegenwirken. Dennoch soll in den einzelnen Wohnhäusern die Ausnutzung möglichst groß sein. Aus diesem Grund werden auch Dachgauben zugelassen, so daß ein vernünftiger Dachausbau der Dachgeschosse möglich ist.

Die Erschließung der rückwärtigen Baufenster muß über die Grundstücke erfolgen. Es muß also über eine Baulast geregelt werden. Zur Unterstützung der Durchgrünung des Gebietes wird im Textteil festgesetzt, daß je 300 m² angefangene Grundstücksfläche eine einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muß.

III. Kosten der Erschließung

Kosten für die Erschließung des Gebietes fallen nicht an, da alle Grundstücke bereits erschlossen sind.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Flächen.

Durmersheim, den 05.06.1992

- Ortsbauamt Rei/bee -

Textteil

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landesbauordnung Baden-Württemberg, jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gültigen Fassung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.3 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

3.0 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Entsprechend dem Planeintrag - offene Bauweise -.

3.2 Entsprechend dem Planeintrag - offene Bauweise -, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Mit den im Lageplan gemachten Angaben zur Stellung der Gebäude ist die Firstrichtung der Gebäudedächer richtungsgleich mit der angegebenen Gebäudestellung zwingend festgesetzt.

4.0 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB).

Die Littlehamptonhalle wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche.

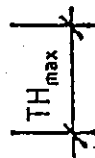
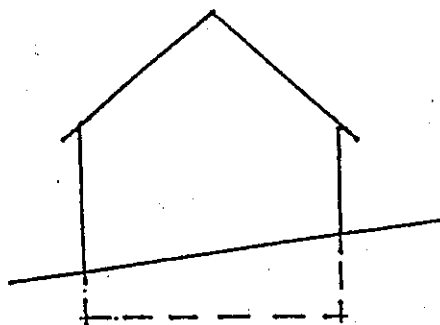
5.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

- 5.1 Auf der Fläche zwischen den beiden Baufenstern im rückwärtigen Bereich der Werder- bzw. Rosenstraße wird privates Grün festgesetzt.
- 5.2 Auf der privaten Grünfläche sind keine Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze zulässig.
- 6.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
- 6.1 Im Bebauungsplan wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.
- 7.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- 7.1 In den privaten Gartenanlagen sind heimische Bäume und Hecken zu verwenden.
- Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche muß ein Baum vorgesehen werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 73 (1 + 2) LBO aufgrund § 73 (6) LBO

1.0 Traufhöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

- 1.1 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen sind der Abstand zwischen dem Schnitt der Außenwand des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut und dem höchsten vorhandenen Geländepunkt am Gebäude.



TH_{max} = maximale Traufhöhe

- 1.2 Auf die zulässige Traufhöhe werden von den Baugrenzen zurückweichende Gebäudeteile nicht angerechnet, wenn diese nicht breiter sind als 1/3 der Gebäudeseite und nicht mehr als 2,0 m hinter die Baugrenze treten.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1 Gestaltung der Wohngebäude und Garagen

2.1.1 Zugelassen sind Satteldächer in der jeweils festgesetzten Dachneigung.

2.1.2 Garagen sind mit Satteldächern auszuführen, mit einer Dachneigung von mind. 25°

2.1.2.1 Grenzen Garagen an bestehende Flachdachgaragen, so können diese auch mit Flachdach ausgeführt werden.

2.1.3 Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.4 Dachaufbauten sind zugelassen. Sie müssen in den Traufen je 1,2 m Abstand halten und dürfen insgesamt 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.1.5 Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit deren Länge nicht 1/4 der Firstlänge überschreitet. In einer Dachfläche dürfen Gauben und Dacheinschnitte nicht zusammen angeordnet werden.

2.1.6 Energiegewinnungsanlage auf Dächern und Fassaden sind zulässig, sie sind genehmigungspflichtig.

3.0

3.1 Vor die Baugrenzen können untergeordnete Gebäudeteile wie - Gesimse, Erker, Balkone, Tür- und Fensterbauten, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen u.ä. - zugelassen werden, wenn diese 1/3 der Gebäudeseite nicht überschreiten und nicht tiefer sind als 1.50 m; ausgenommen Dachvorsprünge.

3.2 Im Vorgartenbereich ist ein Streifen von ca. 3.0 m von Garagen und Stellplätzen freizuhalten. Ansonsten können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze angewiesen werden.

- 4.1 Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotter, Rasen oder als gekieste bzw. sandwassergebundene Beläge herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die unmittelbar vor der Garage liegende Fläche mit einer Länge von max. 5 m pro Einzelgarage.
- 4.2 Im Vorgartenbereich ist zwingend ein Streifen von 3,0 m von Garagen und Stellplätzen freizuhalten.
- 4.3 Einfriedigung (§ 73 (1) LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Mauer, Hecke, Maschendraht oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind als Hecken-, Holz- oder Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.

C Hinweise

1.0 Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke muß durch eine Baulast gesichert werden.

2.0 Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.03.1992

„Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, die denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.“

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Durmersheim, den 05.06.1992

- Ortsbauamt Rei/bee -

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 10. SEP. 1992

