

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Durlacher Straße, Lammstraße, Werderstraße, Kirschbaumallee", Gemarkung Durmersheim

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), § 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. Mai 1987 (GBl. S. 161) hat der Gemeinderat der Gemeinde Durmersheim den Bebauungsplan "Durlacher Straße, Lammstraße, Werderstraße, Kirschbaumallee" am 10.07.1991 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07.07.1991 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan ~~vom 06.05.1991~~ sowie den schriftlichen Festsetzungen und der Begründung vom 07.07.1991.

§ 3

Eingriff in andere Bebauungspläne

Der Bebauungsplan greift mit einer Teilfläche in den rechtskräftigen, nicht qualifizierten Bebauungsplan "Im Grund/Großer Hahn" ein (rechtskräftig seit 24.07.1952). Diese Fläche wird hiermit außer Kraft gesetzt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch 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 26. Juli 1991



[Handwritten signature]

Schumacher, Bürgermeister

Keine Beanstandungen
gemäß § 11 (3) BauGB
Rastatt, den 26. NOV. 1991



[Handwritten signature]
(Seelmann)

Bebauungsplan
"Durlacher Straße, Lammstraße, Werderstraße, Kirschbaumallee",
Gemarkung Durmersheim

Begründung § 9 (8) BauGB

Lage und Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich des Baulinienplanes "Große Hahn - Im Grund" von 1951. Es wird umgrenzt von der Durlacher Straße im Nordwesten, der Lammstraße im Nordosten, der Werderstraße im Südosten und der Kirschbaumallee im Südwesten. Die vorhandenen Grundstücke sind alle bebaut, überwiegend als Wohngebäude.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim von 1982 ist die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan greift in den Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans "Im Grund/Großer Hahn" ein.

Ziel, Zweck, Ausweisung des Gebietes

Mit Grundstückstiefen von 43,00 - 45,00 m, die von der Durlacher Straße und der Werderstraße aus erschlossen werden, ist es durchaus möglich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine Bebauung zuzulassen. Damit die Bebauung geordnet erfolgt und trotz der dichteren Bebauung des Quartieres dennoch die Durchgrünung und damit auch eine Belüftung des Gebietes gewährleistet bleibt, wird das Baufenster auf eine Tiefe von 10,00 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 teilweise eine Erweiterungsmöglichkeit, ansonsten wird der Bestand festgeschrieben. Während die bestehenden Gebäude 2geschossig sind und eine Dachneigung von 40 - 45° haben, sollen die neu zu errichtenden Gebäude nur 1geschossig sein und eine weniger starke Dachneigung von 30 - 35° erhalten. Auch 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 Ausbau 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 ein einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muß.

Um die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, wurde auf Vorschlag des Badenwerkes eine Leitungsrecht im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen, sowie im schriftlichen Teil unter Punkt - Hinweise - die Festsetzung: "Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt".

Kosten für die Erschließung fallen nicht an, da alle Grundstücke bereits erschlossen sind. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über private Flächen.

Durmersheim, den 07.07.1991

- 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 Festsetzung (§ 9 Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) entsprechend dem Planeintrag
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
2. 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 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 3.1 Entsprechend dem Planeintrag offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bis zu einer Gesamtbreite von 16,00 m.
 - 3.2 Mit den im Lageplan gemachten Angaben zur Stellung der Gebäude ist die Firstrichtung der Gebäudedächer richtungsgleich mit der angegebenen Gebäudestellung zwingend festgesetzt.
4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - 4.1 Auf der Fläche zwischen den beiden Baufenstern im rückwärtigen Bereich wird privates Grün festgesetzt.

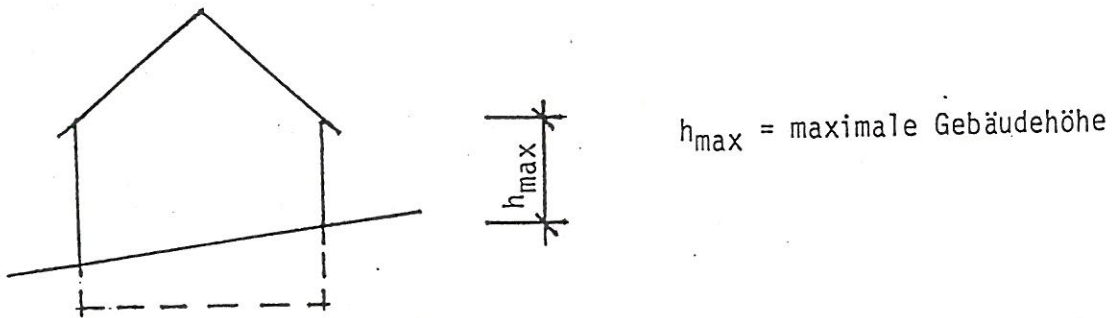
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

5.1 In den privaten Gartenanlagen sind heimische Bäume und Hecken zu verwenden. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche muß 1 Baum vorgesehen werden.

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

1. Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind der Abstand zwischen dem Schnitt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut und der höchsten vorhandenen Geländepunkt am Gebäude.



2. 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 mindestens 25°.

2.1.3 Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2.1.4 Dachaufbauten sind zugelassen. Sie müssen von 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 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern und Fassaden sind zulässig, sie sind genehmigungspflichtig (§ 73 (2) LBO).

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)

3.1 Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder als gekieste bzw. sandwassergebundene Beläge herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die unmittelbar vor der Garage liegende Fläche mit einer Länge von maximal 5,00 m pro Einzelgarage.

3.2 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. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke muß durch eine Baulast gesichert werden.

Durmersheim, den 07.07.1991

- Ortsbauamt Rei/bee -



Schumacher, Bürgermeister