

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan der Gemeinde Kippenheim für die Gewanne "~~Ried~~" Herrweide" und "Pfaffental".

A. Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).
- 2) §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) (BauNVO).
- 3) § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (GesBl. S. 208).
- 4) §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).
- 5) §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 der Landesbauordnung vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) (LBO).

B. Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in
 - a) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
zulässig sind:
Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Gartenbaubetriebe,
Ställe für Kleintierhaltung.

b) in Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO.

zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen.

§ 2

Ausnahmen

Außer den in § 1 aufgeführten Vorhaben sind keine weiteren zugelassen.

§ 3

Festsetzungen im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 4 Abs. 4 BauNVO erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ebenfalls zugelassen werden.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 BauNVO nicht erteilt werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im

Straßen- und Baulinienplan.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf vom natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:
bei eingeschossigen Gebäuden bergseits 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden 6,25 m.
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschoßfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- (4) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden zwischen 20° und 24° betragen.
- (5) Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.
- (6) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
- (7) Im Gewerbegebiet kann die Dachform entsprechend den betrieblichen Erfordernissen gewählt werden. Die Dachneigung darf jedoch höchstens 20° betragen.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
- (3) Um größere Baukörper zu erhalten, sind die Garagen zweier benachbarter Grundstücke zu einem Baukörper zusammenzufassen.
- (4) Wellblech- und Eternitgaragen sind nicht zugelassen. Stahlbetonfertigteiltergaragen können mit Flachdach errichtet werden.

§ 11

Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit quadratischem Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen, mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 12

Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 13

Entwässerung

- (1) Häusliche Abwässer sind nach Fertigstellung der zentralen Kläranlage unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten.
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG.

Kippenheim, den 21. 4. 1966



[Handwritten signature]