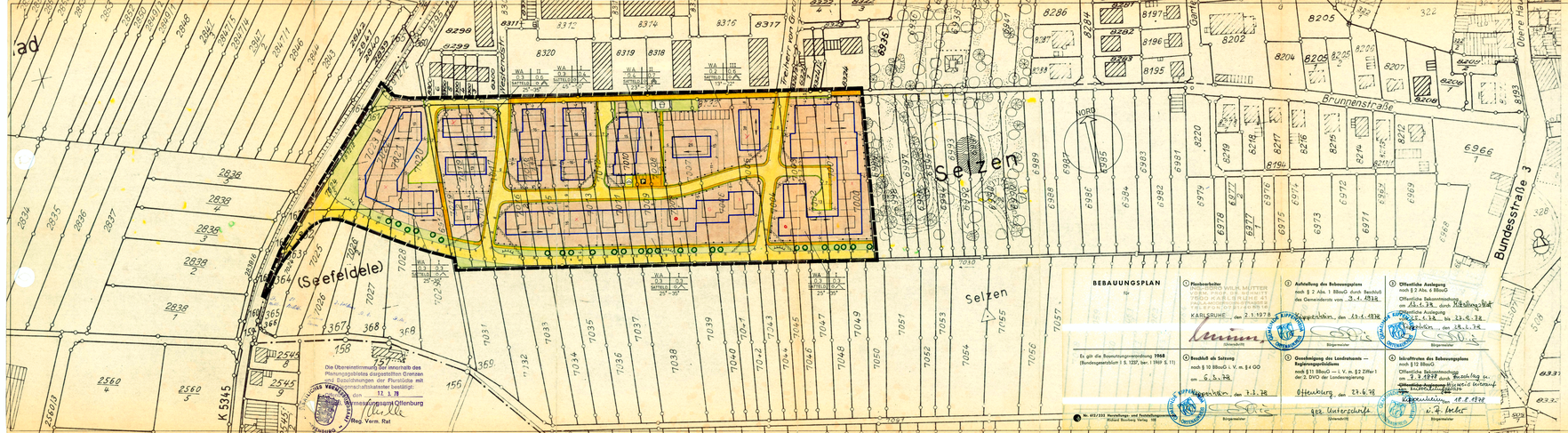

Aufgestellt nach Maßgabe der ab 15.9.1977 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung, der LBO i.d.F. v. 20.6.1972, sowie des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F.v. 18.8.1976

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN " S E L Z E N II " (1978) DER GEMEINDE KIPPENHEIM, ORTENAUKREIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist (WA) allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb der Grund- und Geschoßflächenzahlen im Lageplan festgelegt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse ist dem Planeinschrieb zu entnehmen und ist zwingend.

III. Bauweise
1. Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
2. Doppelhäuser u. Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden, die Dachneigung muß gleich sein.
3. Höhenlage der Gebäude: Sockelhöhe, gemessen von OK Straßenmitte bis OK Rohbecke Erdgeschoß max. 0,80 m.

IV. Sonstige Festsetzungen
1. Für die Stellung der baulichen Anlagen gelten die eingezeichneten Baukörperschemata als Richtlinien. Die eingetragene Gebäudehauptrichtung ist zwingend.
2. Die als Grünanlage kenntlich gemachten Flächen gelten im Sinne des § 9 (1) Ziff.15 BBauG als öffentl. Grünflächen ohne Überbauung und sind Bestandteil der Erschließung einschl. der Bepflanzung, Einrichtung und Gestaltung.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
1. Die Dachform und Neigung ist im Lageplan angegeben, die Deckung ist dunkel zu halten. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Kniestock 0,40 m. Freistehende Garagen sind mit Flachdach auszubilden, Höhe max. 2,5 m
2. Traufhöhe bei I-geschoss. Bauweise max. 3,80 m
" " 2- " " " 6,50 m
" " 3- " " " 9,00 m
gemessen von OK-Straßenmitte bis Schnittpunkt OK Sparren mit der Außenwand-Außenseite.
3. Die Garagen sind bei den I-geschoss. Gebäuden hinter der straßenseitig gelegenen Baugrenze zu halten.
4. Die Einfriedigung der Grundstücke ist entlang der Straßen möglichst einheitlich zu gestalten. Erlaubt sind Zier- od. Waschbetonsockel bezw. -platten von max. 50 cm Höhe. Die zwischen Straße und Gebäude gelegenen Vorflächen sind landeschaftsgärtnerisch als Rasen od. Zierflächen mit lockeren Sträuchern und Baumgruppen zu gestalten. Die auf der Süd-, Ost- und Westseite den Baugebiets begrenzten Grundstücke sind im Grenzfalle eine möglichst einheitliche Einfriedigung o.B. 1% cm Stellplatte, Heckenbepflanzung mit innerliegendem Spanndraht od. Natur-Holzzaun aufweisen. Maximalhöhe 1,75 m. Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht erlaubt.
5. Die Sichtflächen im Straßenkreuzungs- und Einmündungsbereich sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 cm, gemessen von Straßenmitte, freizuhalten.
6. Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
7. Das EVU erhält die Genehmigung für den Einbau von Niederspannungs-Verteilerschränken und Beleuchtungsmasten der öffentl. Straßenbeleuchtung auch auf den im Bebauungsplan als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen. Art, Anzahl und Einbauorte der Kabelverteilerschränke und Straßenleuchtungsmasten werden vom EVU im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gegebener Zeit festgelegt.

C. Nachrichtliche Übernahme

Die Satzungen der Gemeinde Kippenheim über die Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind zu beachten.

Anlage 2
Fertigung 5

GEMEINDE KIPPENHEIM

BEBAUUNGSPLAN
» S E L Z E N II «
FASSUNG 1978

M. 1:1000

Zeichenerklärung:

Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG	
Baugrenze	§ 23 Abs. 3	Bau NVO
Gehweg Fahrbahn Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B BauG	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7	B BauG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 4	Bau NVO
öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B BauG	
Versorgungsfläche, Umformerstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 B BauG	
Grünanlage Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 B BauG	
Spielplatz		
Ga St Garagen und Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 B BauG	
Anschlußbeschränkung (Ein- u. Ausfahrverbot)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 B BauG	
Sichtfläche, max. Pflanzhöhe 0,80 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 B BauG	
Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a B BauG	
offene Bauweise Einzelhaus Einzel- oder Doppelhaus Hausgruppe	§ 22 Abs. 2	Bau NVO
Gebäudehauptrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 B BauG	

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	