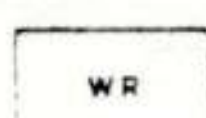
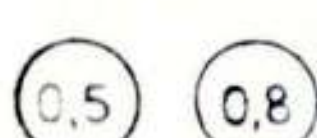


1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINE WOHNGEBIETE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL

I II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HOCHSTMASS)

3. BAUWEISE

0

OFFENE BAUWEISE



EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG

SONDERBAUFLÄCHE GARAGEN



BAUGRENZE



ÄNDERUNGSGEBIET

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

HIER:



SOZIALEN ZWECKE DIENENDE
GEBÄUDE U. EINRICHTUNGEN

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE



STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

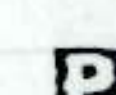


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG



OFFENTLICHE PARKFLÄCHE



FUSSGANGERBEREICH



VERKEHRSSERHÜHIGTER
BEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG



ELEKTRIZITÄT (TRAFO)

8. HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN



OBERIRDISCH



UNTERIRDISCH

ART DER LEITUNGEN

E - ELEKTRIZITÄT
F - FERNMEDEWESEN
G - GAS
W - TRINKWASSER
A - ABWASSER

9. GRÜNFLÄCHEN

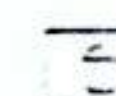


O - OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG



PARKANLAGE



SPIELPLATZ

P - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

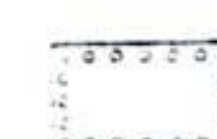
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



BÄUME ANPFLANZEN



BÄUME ERHALTEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN,
STELLPLATZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG
FREIZUHALTEN SIND

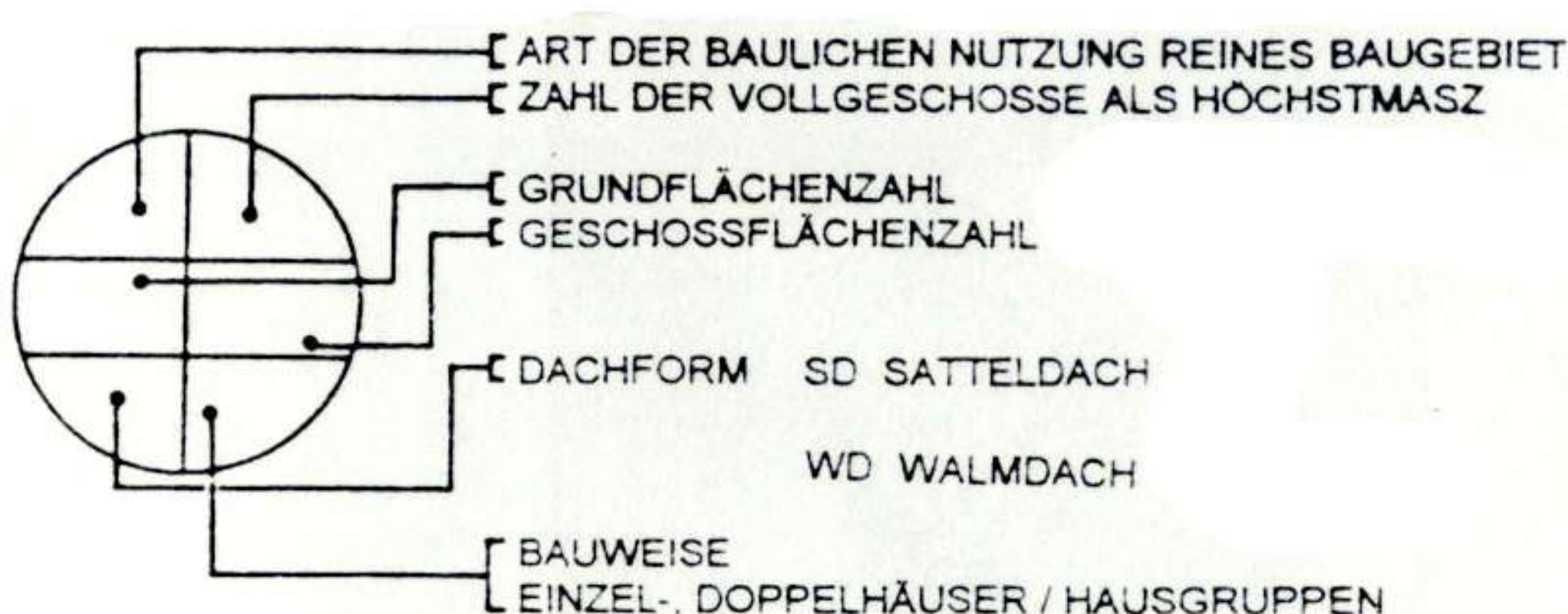


GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE



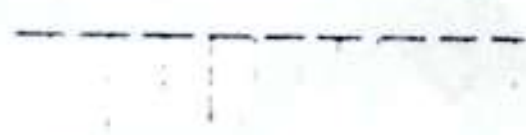
LEGENDE (Bestand)



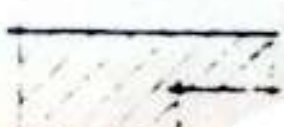
BAÜME



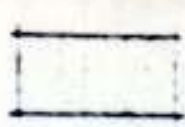
STRÄUCHER



BOSCHUNG



GEBÄUDE



GARAGE



GRUNDSTÜCKSGRENZE vorhanden



GRUNDSTÜCKSGRENZE geplant

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2.0 GARAGEN UND STELLPLATZE

§§ 12 u. 21a BauNVO, § 67 LBO in Verbindung mit dem Garagenerlaß vom 01.03.1976.
§ 12 BauNVO Abs. 1 - 3 findet entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung § 3 BauNVO Anwendung.
Die Ausnahmen und Vergünstigungen des § 21 a BauNVO finden Anwendung entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO) sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Nutzung.
Je Wohnzettel ist mindestens 1 Stellplatz oder Garage nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sind die geltenden Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen maßgebend.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. § 9 Abs. 1 BBauG Nr. 22.
Die Anlage der erforderlichen Stellplätze im Vorgarten ist nur dann zulässig, wenn die Anordnung des Stellplatzes senkrecht zu der das Grundstück erschließenden Straße erfolgen kann.
Die Ausweisung der Aufstellfläche vor Garagen als Stellplatz ist nur zulässig, wenn diese auf dem Grundstück eine Länge von mindestens 5,00 m hat. Die Garagenzufahrten können sowohl im festen Ausbau als auch als wassergebundene Decke hergestellt werden.

3.0 NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Tierhaltung dienen (Hühnerställe, Taubenschläge etc.) sind unzulässig.
3.2 Nebenanlagen sind generell nur eingeschößig zulässig.
3.3 Gebäudeartige Nebenanlagen in Leichtbauweise (Wellblech o.ä.) sowie Behälter, Container, Wohnwagen o.ä. sind unzulässig.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16, 19, 20, 21 a BauNVO

5.0 HOHE BAULICHER ANLAGEN § 18 BauNVO Abs. 1

- 5.1 Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante der zuführenden, ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
Bei Gebäuden, deren zuführende, öffentliche Verkehrsfläche in der Linie des Gebäudes verläuft, sind bergseitige Sockelhöhe über 0,25 m unzulässig.
Der Maßbezug ist zwischen der bergseitig am höchsten gelegenen Gebäudekante und der hiervon am kürzesten zu erreichenden Punkt der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Bei Gebäuden, deren zuführende, öffentliche Verkehrsfläche an der Talseite verläuft und bei Gebäuden, die über private Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante gewachsenen, ungestörten Boden unzulässig.

- 5.2 Drempelhöhe sind bis zu einer Höhe von 0,80 m generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Drempelhöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

6.0 BAUWEISE § 22 BauNVO

- 6.1 Allgemein ist nur offene Bauweise zulässig (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan).
Die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen in den Baulücken zwischen den Wohngebäuden bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

- 7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt, innerhalb derer eine Bebauung unter Berücksichtigung der LBO insbesondere des § 6 LBO (Abstandsflächen) zulässig ist.
Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Balkonen und Lichtschächten ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m auf eigenem Grundstück zulässig.
7.2 Gebäude-Erker mit einer Höchstbreite von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge und einer Tiefe von maximal 0,60 m sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Ihre Gesamtbreite je Fassade soll 2,50 m jedoch nicht überschreiten.
§ 23 Abs. 3 BauNVO.

8.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO Abs. 5

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig. Zulässig sind überdachte Freisitze, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

9.0 PFLANZGEBOT § 178 BauGB

- 9.1 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu begrünen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 83 Abs. 4 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

- 1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig gemäß Festsetzung im Bebauungsplan.
Eine Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird mit maximal 45 Grad und minimal 22,5 Grad festgesetzt. Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen für Hausgruppen und Doppelhäuser sowie innerhalb der einzelnen Nutzungsgebietsgrenzen für Einzelhausbebauung ist generell nur eine Dachneigung zulässig.
- 1.2 Die unter 1.1. genannte Festsetzung gilt sinngemäß auch für ungleich geneigte Satteldächer. Für untergeordnete Dachflächen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden (Erkerdächer etc.).

- 1.6 Dachaufbauten sind zulässig.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einem Gebäude ist bis maximal 2/5 seiner Gesamtlängslänge begrenzt.
Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden des Baukörpers muß mindestens 1,25 m betragen.

- 1.7 Für Dacheinschnitte gelten sinngemäß die unter 1.6 genannten Festsetzungen und zulässigen Abmessungen.

- 1.9 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat in hartem Material zu erfolgen. Die Dacheindeckung hat für Hausgruppen und Doppelhäuser innerhalb der überbaubaren Flächen in Farbe und Material einheitlich zu erfolgen.

2.0 AUSSENANLAGEN

- 2.1 Einfriedigungen sind an Nachbargrenzen und an Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Forderungen bezüglich der Höhenanlage von Einfriedigungen im Sichtfeld einmündende Straßen bleiben davon unberührt.

Material: Holzzaun, eingegrünter Drantzau.

- 2.2 Stützmauern zwischen unterschiedlich hohen Grundstücken und deren Zufahrten sowie Stützmauern auf eigenem Grundstück, die an Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich aus Holz und aus Natursteinen (Bruchsteinmauerwerk) zulässig.
Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien zugelassen werden, wenn diese eingegrünt werden.
- 2.3 Sichtschutz- und Windschutzwände sind ausschließlich an seitlichen Nachbargrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.
Unzulässig sind naturbelassene oder eloxierte Aluminium-Konstruktionen oder bauartgleiche und ähnliche Stahlkonstruktion sowie Ornamentgläser oder ähnliche Kunststoffe und gewellte Materialien jeglicher Art.
- 2.4 Vordächer aus den unter 2.3. genannten Materialien und Konstruktionen sind unzulässig.

3.0 WERBEANLAGEN

- 3.1 An jeder Stelle der Leistung unter Einbezug der nach § 13 BauNVO eingeräumten Nutzungen ist die Anbringung eines Hinweisschildes in der Größe von maximal 30 x 50 cm bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG gestattet.
Erfüllt dieses Schild aufgrund eingeschränkter Blickverhältnisse seinen Zweck nicht, ist die Aufstellung eines weiteren Schildes gleicher Größe in Vorgarten oder an Zuwegungen an öffentl. Verkehrsfläche gestattet.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen in den Signalfarben rot und grün sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen und Reklametafeln, deren Größe die eines Hinweisschildes überschreitet, sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig.

4.0 GARAGEN IN GRENZBEREICHEN

- 4.1 Abweichend zu § 7 Absatz 4 LBO dürfen die Höhen der grenzseitigen Garagen das Maß von 3,00m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, überschreiten, wenn diese Überschreitung durch eine wegen der Topographie sinnvolle Unterkellerung bedingt ist. Die Nutzung der Unterkellerung ist in der Nutzung als Abstellraum festgesetzt. Die Nutzung als Wohnraum oder sonstiges ist nicht zulässig.

HINWEISE

Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird hingewiesen

ne
alte

azulässig



Anderungsbeschuß	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung
29.10.2001	03.02.2003 bis 03.03.2003	30.07.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Setzungsbeschuß	rechtsverbindlich seit
11.08.2003 bis 12.09.2003	29.09.2003	05. Nov. 2003

BEBAUUNGSPLAN **DER GEMEINDE RIEGELSBERG** **für das Teilgebiet "AUF WIPPELT" M 1:500**

GEMEINDEVERWALTUNG BAUAMT

Walter Kiegl
 Bürgermeister



Amtsleiter *[Signature]*

Datum : 20.08.93

geändert : 12.07.02

gezeichnet : Walter E.

geändert : MMM

ARCHITEKTENTEAM UDO WINKLER
 AM WASSERTURM 5
 66265 HEUSWEILER
 TEL. 06806 - 85025 - 0
 FAX. 06806 - 85025 - 19
 e-mail: winarchiteam@t-online.de

