

Bebauungsplan IM MESSMERSGRUND, 1. Änderung und Erweiterung,  
Stadtteil Reichenbach

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 WR = Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- 1.2 Sofern im Plan eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, kann gem. § 17 Abs. 5 BauNVO zusätzlich ein talseitig freistehendes Untergeschoß zugelassen werden, wenn die natürliche Geländeneigung dadurch nicht wesentlich verändert wird.

2. Bepflanzung

- 2.1 Die Pflanzgebote gelten als Festsetzungen im Sinne des § 9 Nr. 25 a BauGB
  - 2.11 Die flächenhaften Schutzpflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern (60 % sommergrün und 40 % wintergrün) dicht zu bepflanzen.
  - 2.12 An der Ostseite der Baugrundstücke ist je Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum (oder auch Laubbaum) zu pflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der Gebäude

- 1.1 Die geneigten Dachflächen sind mit Ziegeln oder ähnlichen Materialien zu decken.
- 1.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für die beiden unmittelbar an den Feldweg (gleichzeitig Hochwasserabfluß) angrenzenden Wohngebäuden wird auf 217,95 m ü.N.N. festgesetzt.

## 2. Garagen

2.1 Garagen sind, soweit sie nicht in die Baukörper integriert werden, mit einem geneigten Dach und Ziegeldeckung o.ä. zu versehen.

2.2 Die Überdachung von Stellplätzen bedarf der Genehmigung.

## 3. Außenanlagen und Einfriedigungen

3.1 Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Heckenpflanzen zulässig. Darüber hinaus dürfen feste Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur als Holz- oder Eisenzäune mit höchstens 1,20 m Höhe (einschl. Sockel) errichtet werden. Im rückwärtigen Bereich sind zur Abgrenzung der Grundstücke auch Maschendrahtzäune bis zur gleichen Höhe zulässig.

3.2 Die Grundstückszufahrten und Stellplätze außerhalb von Garagen sind mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasengittersteinen, Lochziegeln mit Rasenfugen, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke) zu befestigen. Asphaltierungen sind nicht zulässig.

## 4. Werbeanlagen

4.1 Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie mit fluoreszierenden Farben.

4.2 Werbeanlagen dürfen über die jeweiligen seitlichen Gebäudeabgrenzungen nicht hinausragen.

4.3 Pro Gebäude ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

## 5. Besondere Sicherungsmaßnahmen

Bei der Baugrubenherstellung nahe des Dammes sind Fragen der Grundbruchsicherheit u.ä. zu berücksichtigen. Für die Baugruben der geplanten Häuser wird zunächst vorgegeben, daß nur ein Untergeschoß unter den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen angeordnet wird und ein Böschungswinkel von 30 ° bis vor den Dammfuß eingehalten wird.

In späteren Planungsschritten sind diese vorläufigen Festlegungen durch Detailuntersuchungen zu vertiefen.

## 6. Auffüllungen

Auf der Luftseite des Dammes ist eine großflächige Aufschüttung bis zur Straße Im Maßmersgrund vorgesehen. Dabei sind die im Plan festgesetzten Höhen einzuhalten.

Die Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

7. Genehmigungspflichtige Anlagen

Die Errichtung von Anlagen nach § 52 (1) Nr. 2, Nr. 17, Nr. 27 b und Nr. 33 LBO sind genehmigungspflichtig.

Lahr/Schwarzwald, den 22.8.88.....

STADTPLANUNGSAMT

  
Schreiber  
( Stadtbaudirektor )



Der Oberbürgermeister

  
( Dietz )