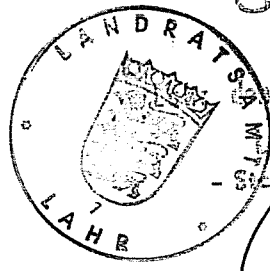


Gemeinde Kappel/Rhein
Landkreis Lehr

Anlage 24. MAI 1972
Zur Satzung vom.....

Genehmigt

Bebauungsplan "Allmend"



-5. Juni 1972

Landratsamt
- Städtische Verwaltung -
i.V.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
=====

A) Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl./ S. 341) -BBauG-.
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl./ S. 429) i. d. F. vom 26. November 1968 (BGBl./ S. 1237) - BauNVO -.
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl./ S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 208).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1, 2 und 5 Satz 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. April 1964 (Ges.Bl. S. 151) - LBO -.

B) Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

1. Flanteil VI - VII - VIII WA "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO
2. Flanteil II MI "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO
3. Flanteil I und III GE "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO
4. Flanteil IV GI "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO
5. Flanteil V Grünfläche und Sportplatzanlage

§ 2 Ausnahmen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. *Bestand des*
Erwerbungsgebietes
2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und Neben-erwerbsstellen für landwirtschaftliche Nutzung.
3. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) 1, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zugelassen. *§ 8 (3) 2 nicht anzuwenden*
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Das Gewerbegebiet Planteil I und III ist in Zonen eingeteilt. In den betreffenden Zonen sind zulässig:
Zone 1: Gebäude gemäß § 8 (2) 2, BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und § 8 (3) 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Zone 2: Gebäude gemäß § 8 (2) 1, BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 14 Abs. 3; Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können; Tankstellen
Die in Zone 1 zulässigen Gebäude sind in Zone 2 unzulässig.
4. Im Industriegebiet sind von den unter § 9 (3) 1, BauNVO aufgeführten Ausnahmen allgemein zulässig.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
Diese Gebäude sind jedoch nur unmittelbar an den Erschließungsstraßen zulässig.

§ 3 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4 Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise (§ 9 Abs. Nr. 1 b BBauG. und § 22 BauNVO).

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
2. Die im Plan eingetragene Richtung der Haupt-Gebäude-
außenwände ist zwingend einzuhalten.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien - Baugrenzen
und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungs-
plan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
1-geschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 + 2
BauNVO v. 6. 11. 1968 zulässig.
Ausnahme: Im 20 m Schutzstreifen südlich der L 104 (Rhein-
straße) dürfen keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 + 2
errichtet werden.
3. Zufahrten zur Landesstraße 104 werden nicht gestattet, des-
gleichen gilt für Zugänge.
Soweit unmittelbare Zugänge vorhanden sind, sind diese zu
schließen.

§ 7 Grenz und Gebäudeabstand

1. Soweit im Bebauungsplan Grenzabstände eingetragen sind,
haben diese Gültigkeit, ansonsten gelten für diese Grenz-
abstände - Fenster- und Gebäudeabstände die Vorschriften
der LBO.

§ 8 Gestaltung der Bauten

1. Höhenbestimmungen der baulichen Anlagen.
Die Höhen von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Bohnbau) bis
zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dach-
konstruktion (Sparren) an der Traufseite gemessen, muß be-
tragen:
a) bei 1-geschossigen Gebäuden 2,75 - 3,55 m
b) bei 2-geschossigen Gebäuden 5,50 - 6,00 m
c) bei 3-geschossigen Gebäuden 8,25 - 8,55 m
2. Die Ausführung von Dachaufbauten bei Dächern von 28 - 32 °
Dachneigung ist nicht zulässig.
Liegende Dachfenster bis 1,50 qm (je Fenster) in der
Ansichtsfläche sind zugelassen.
Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte
Materialien zur Verwendung gelangen. Ziegel o. Ä.
3. Im Dachraum ist erforderlichenfalls der Einbau von Wohn-
räumen gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Be-
lüftung jedoch ausschließlich durch Giebefenster bzw.
liegende Dachfenster gemäß § 8 Abs. 5 erhalten.

§ 9 Nebengebäude und Garagen

1. Die Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen. Dachneigung - Bedachungsmaterial und Außenputz sollen dem Hauptgebäude entsprechen.
2. Nebengebäude und Garagen müssen 1-geschossig erstellt werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Soweit die Garagen auf der Grenze erstellt werden, müssen dieselben mit Flachdach errichtet werden und in konstruktiven Details und der Höhe aufeinander abgestimmt sein. Die Traufhöhe darf von Oberkante Zufahrt bis Oberkante Flachdach das Maß von 2,75 m nicht überschreiten.
3. Garagen müssen von der Grundstücksgrenze zur Straße oder vor der Garage ein Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.

§ 10 Parkfläche

1. Die Parkplätze für das Gewerbe- und Industriegebiet sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Parkplätze können außerhalb der Grundstückseinfriedigung angelegt werden.
2. Für ca. 15 PKW-Stellplätze wird 1 Ein- und 1 Ausfahrt zur öffentlichen Straße zugelassen. Vorausgesetzt, daß das Grundstück die zur Erfüllung vorg. Bedingung erforderliche Breite aufweist.

§ 11 Einfriedigungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA und Mischgebiet MI
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 Sichtbeton oder Naturstein mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern. Einfache Naturholzzäune.
Die Höhe der Heckenhinterpflanzung oder Naturholzzäune soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.
2. Im Gewerbegebiet GB und Industriegebiet GI
Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind Sockel bis 0,30 m Höhe aus Beton mit Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Maschendraht. Gesamthöhe 2,00 m.
Zu den Nachbargrundstücken ist dieselbe Art der Einfriedigung zugelassen.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

§ 12 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. 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.
2. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.
3. Die nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zur öffentlichen Straße dürfen nicht als Lagerplätze benutzt werden.
4. Die Sichtfelder an Kreuzungen sind von Sichtbehindernissen jeder Art über 0,80 m Höhe, gemessen an der Mitte Fahrbahnoberkante am Kreuzungspunkt dauernd freizuhalten.

§ 13 Entwässerung

1. Häusliche Abwässer sind in das Ortskanalnetz abzuleiten.

§ 14 Stromversorgung

1. Die gesamte Stromversorgung innerhalb des Baugebietes erfolgt durch Verkabelung.
2. Die Anordnung von Niederspannungs-Verteilerschranken, Beleuchtungsmasten der öffentlichen Straßenbeleuchtung, sind in den lt. Bebauungsplan nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gestatten.

Kappel/Rhein, den. 24. MAI 1972

(Siegel)

(Bürgermeister)

