

## **Satzung über den Bebauungsplan „Kohler“**

Auf Grund der §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des letzten Änderungsgesetzes und den §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und den §§ 3, 10, 11, 13, 19, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 77a) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 22.12.1975 (GBl 1976) hat der Gemeinderat am 12.06.1985 den Bebauungsplan für das Gewann „Kohler“ als Satzung beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan M 1:500 vom 27.07.1983.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- (1) Der Bebauungsplan „Kohler“ besteht aus:
1. Zeichnerischen Festsetzungen (Plan, Maßstab 1:500 vom 27.07.1983)
  2. Textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften vom 27.03.1983)
- (2) Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
1. Übersichtsplan M 1:2500 vom 12.10.1983
  2. Begründung vom 24.05.1985
  3. Zusammenstellung der Erschließungskosten vom 26.10.1984

### **§ 3 Abrechnungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich stellt zugleich das Abrechnungsgebiet zur Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gemäß § 133 BBauG (Bundesbaugesetz) dar.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund vom § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Hohenfels, den 12. Juni 1985

(Moser)  
Bürgermeister

**Bebauungsvorschriften  
zum Bebauungsplan „Kohler“  
Ortsteil Mindersdorf**

**I. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 2, 2a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des letzten Änderungsgesetzes
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763)
3. §§ 3, 10, 11, 13, 19, 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGB S. 770)

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)**

- 1.1 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan 1:500 vom 27. Juli 1983 schwarz gestrichelt dargestellt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt zugleich das Abrechnungsgebiet für die Anlieger- und Erschließungskosten gemäß § 133 BBauG dar.

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 – 9 und §§ 2 – 15 BauNVO)**

- 2.1 Die Art der baulichen Nutzung ist im Lageplan eingetragen. Es ist Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 BauNVO.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
  1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  2. Anlagen für Verwaltung, zulässig

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21a BauNVO)**

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

**4. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- 4.1 Die Bauweise ist im Bebauungsplan eingetragen. Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind auch Doppelhäuser zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen

festgelegt.

## **6. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)**

6.1 Bei der Stellung der Gebäude ist die eingetragene Firstrichtung im Bebauungsplan maßgebend.

## **7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)**

7.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut) darf betragen:

-bergseitig maximal 3,80 m

-talseitig maximal 6,80 m

bezogen auf die Straßenhöhe. Dabei ist die Straßenhöhe jeweils an der hangseitigen bzw. talseitigen Hauswand im rechten Winkel zur Straße maßgebend.

## **8. Garagen (§ 12 BauNVO)**

8.1 Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **9. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 10 und 25 BBauG)**

9.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Hoffläche dienen, gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Die Vorgartenflächen als optische Erweiterung des Straßenraumes und des öffentlichen Gehweges sind großzügig und möglichst einheitlich zu gestalten. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten und durch einheimische Gehölze ergänzt werden. Eine ungehinderte Verkehrsübersicht an Straßeneinmündungen ist unbedingt erforderlich.

# **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

## **1. Dachgestaltung**

1.1 Die jeweils vorgesehene Dachform und Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Die Dachform der Garagen soll der Dachform des Hauptgebäudes angepasst werden.

1.3 Winkelbauten dürfen erstellt werden, jedoch darf die Firstlänge der Anbauten ein Längenverhältnis von 1:2 gegenüber dem Hauptfirst nicht überschreiten.

1.4 Sogenannte versetzte Satteldächer, bestehend aus zwei verschiedenen hoch anschließenden Pultdächern gleicher Neigung, sind zur Ausnutzung der zulässigen Geschoszahl erlaubt.

1.5 Dachaufbauten können, soweit diese untergeordnete erscheinen und zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen zugelassen werden. Sie sind jedoch erst bei Hauptdächern ab 30 Grad Neigung zulässig. Für Dachausschnitte gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei Dachaufbauten.

1.6 Dachdeckungen: rotbraune oder rote Ziegel, anthrazitfarbene Schieferdeckung oder anthrazitfarbener Asbestzement, wobei kurze Platten zu verwenden sind.

## **2. Einfriedungen**

2.1 Als Einfriedung sind zulässig:

- Einfache Holzzäune, Sträucher und Hecken. Die Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.2 Notwendige Stützmauern müssen aus Sichtbeton oder Naturstein errichtet werden.
- 2.3 Auf den Flächen der Sichtdreiecke ist die Bepflanzung auf 0,80 m zu beschränken.

### **3. Geländegestaltung**

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abtragungen nur unwesentlich d. h. bis max. 0,50 m verändert werden. Die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

### **4. Leitungen**

- 4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

### **5. Sicherung von Bodenfunden (§§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz)**

- 5.1 Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muss, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig zu benachrichtigen.
- 5.2 Zutage kommende Funde (Mauerreste, Gräber, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. Ä.) sind umgehend zu melden. (Telefon 07731/61229)

### **6. Wasserversorgung**

- 6.1 Soweit im oberen Bereich des Planungsgebietes evtl. Druckerhöhungsanlagen notwendig sind, sind sie vom Bauherrn auf eigene Kosten zu installieren.

Hohenfels, den 24.05.1985

(Moser)  
Bürgermeister