

S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Laudenbach-Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan IV", Gemarkung Laudenbach

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I.S. 2256), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I.S.949) und der §§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Nov. 1983 (GBl.S.770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl.S.577) hat der Gemeinderat der Gemeinde Laudenbach am 13. September 1984 den Bebauungsplan "Laudenbach-Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan IV" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus

1. Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1: 500
2. den nachstehenden Festsetzungen
3. Straßenlängs- und Straßenquerschnitten.

Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung zum Bebauungsplan vom 13. Juli 1983 /

- 8. Juni 1984

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

Allgemeines Wohngebiet § 4 BAUNVO

(Planzeichen 1.1.3 der Anl. 2 Planz. VO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BAUNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BAUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl erfolgt durch Eintragung in die Planzeichnung.
(Planzeichen 2.1, 2.3, 2.5, 2.7 der Anl. 2 Planz. VO)
- 3.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG.
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAUNVO
(Planz. 3.1 der Anl. 2 Planz. VO)
Es sind nur Hausgruppen zulässig.
 - geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAUNVO
(Planz. 3.2 der Anl. 2 Planz. VO)
 - Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Planeintragung anzuordnen.
- 3.4 Die Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG.
Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsanlagen (Kabelverteilerschränke, Transformatorstationen und dergl.) sind gemäß § 14 Abs. 2 BAUNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn hierfür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 3.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG.
Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße liegen, ist zugunsten der Allgemeinheit öffentlich rechtlich zu sichern.
Die Führung der zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes notwendigen Leitungen ist, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können, durch Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sicherzustellen.
- 3.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplatz, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG
- der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz ist für Kinder bis zur Altersgruppe von 12 Jahren vorgesehen.
 - Gemeinschaftsgaragen (GGA) und Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen nicht überdacht werden.
- 3.7 Bindung für die Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG. an den durch Planzeichen festgelegten Stellen dürfen nur folgende Bäume angepflanzt werden:
- Acer Saccharinum (Silberahorn), Acer Platanoides (Spitzahorn), Acer Platanoides Globosum (Kugelahorn), Sorbus Aucuparia (Eberesche), Sorbus Intermedia (Mehlbeere o. Oxelbeere) und Robina (Scheinakazie).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform wird in den mit allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen als Satteldach festgelegt. Die Dachneigung ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung. Bei Hausgruppen ist die Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

4.2 Die Zulässigkeit über Ort, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen und die Gestaltung der Freiflächen § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Bereich der geschlossenen Bauweise ist die Einfriedigung in Form von Saumsteinen vorzunehmen. Ansonsten ist das Errichten von Zäunen zulässig, jedoch nur, wenn sie die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und mit Hecken bepflanzt werden. Massive Sockel für Zäune dürfen max. 0,25 m hoch sein.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind bis auf Straßenhöhe aufzufüllen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.3 Festsetzung der Höchst- oder Mindestgrenze von Gebäudehöhen

§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen Erdgeschoß-Fußboden und Straße darf 0,80 m nicht überschreiten.

Die Haupttraufhöhe darf in den einzelnen Planfeldern die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Unterkante Sparren und Oberkante Straße. Bei Hausgruppen sind die Sockelhöhe und die Traufhöhe einheitlich auszuführen.

Die Gebäude dürfen in Gebieten mit 2-geschossigen Hausgruppen mit Satteldach nicht die Höhe (Firsthöhe) von 10,00 m überschreiten.

§ 5

Besondere Bestimmungen
-Lärmschutzmaßnahmen am Objekt-

Der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Höchstwerte der Lärmeinwirkungen ist im Einzelfall im Rahmen des durchzuführenden Bauordnungsverfahrens zu erbringen.

Die Immissionsrichtwerte	55 dB	(A)	Tags
	40 "	"	Nachts

dürfen nicht überschritten werden.

An den schallgefährdeten Flächen der Wohngebäude sind zur Minderung der Verkehrslärminmissionen an den nächstgelegenen Gebäudefronten die lt. Gutachten vom 13. Jan. 1984 aufgeführten Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand, Fenster, erforderlichenfalls Dach) einzuhalten. Die Grundrißanordnung innerhalb des Gebäudes, das innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unmittelbar westlich und parallel zur Bundesstraße 3 liegt, ist dergestalt auszuführen, daß, mit Ausnahme von Küchen, keine Fenster von Aufenthaltsräumen nach Nordosten, Osten und Süden gerichtet sind.