

Auflage 5
zur OS-Nr.
102/2021



TEXTTEIL

Der Bebauungsplan "Ortmitte" Rübgarten wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) geänd. durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I, S. 1093)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)

Planzeichenverordnung vom 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.91)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51) und vom 22.02.1986 (GBl. S. 55)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) 6. Gartenbaubetriebe
sowie 7. Tankstellen und 8. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der vorgegebenen GRZ / GFZ bedarf des Einverständnisses der Gemeinde.

2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

b = besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Es werden die in § 6 (4) und (5) LBO vorgesehenen Mindestabstände unterschritten. Nach § 73 (1) 6 LBO können geringere Maße für die Mindestgrenzabstände zur Wahrung der Eigenart des bereits bebauten Gebietes festgesetzt werden. Die zulässigen Abweichungen ergeben sich aus den im Lageplan dargestellten Baugrenzen.



-2-



4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen als Gebäudehaupttrichtungen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Stellplätze sind nur auf den im Lageplan festgelegten Flächen zulässig.

6.2 Garagen sind oberirdisch nicht zulässig.

6.3 Bei Wohnungen bis max. 60 m² Grundfläche ist 1 Stellplatz, bei Wohnungen über 60 m² Grundfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

6.4 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind unzulässig.

7. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

8. Private Freiflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und nachhaltig zu sichern.

Dies gilt vor allem für den Bereich des Innenhofes (Begrünung der Tiefgaragendecke).

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit GR, FR und LR im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger zu sichern.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, standortgerechte Laubbäume) zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Es gelten die Eintragungen zu den Erdgeschossfussbodenhöhen (EFH) im Lageplan.



I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)



1. Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigungen entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.
 - 1.2 Die Dacheindeckungen sind nur mit Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Die Farbtöne grau, schwarzbraun und schwarz sind nicht zulässig.
 - 1.3 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - a) sie dürfen je Traufseite nicht länger als 30 % der Trauflänge sein, (Ausnahme: Für das Gebäude Hauptstr. 19 - Haus A - ist eine Überschreitung von 10%, somit insgesamt 40% der Trauflänge zugelassen).
 - b) der Ansatz der Gaupe muß mind. 1,30 m unterhalb des Firstes liegen und einen Abstand von mind. 2,50 m zu jeder Giebelseite haben,
 - c) die lichte Rohbauöffnung der Fenster in den Gaupen darf nicht höher als 1,10 m sein.
 - 1.4 Liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 - 1.5 Dacheinschnitte sind nur auf den dem Innenhof zugewandten Dachflächen zulässig.
2. Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)
 - 2.1 Im Bereich des Erdgeschosses sind an den Fassaden, die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnet sind, Arkaden einzubauen. Die Baugrenze gilt hier nur für eine Arkadenlösung, geschlossene Wandflächen dürfen, auch zu einem späteren Zeitpunkt, hier nur wie dargestellt zurückversetzt ausgeführt werden.
 - 2.2 Die Fensterformate sind der dörflichen Umgebung entsprechend als stehende Formate auszuführen. Eine Unterteilung der Fenster mit Sprossen ist auszuführen.
 - 2.3 Die Wandflächen sind zu verputzen. Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Teile der Fassaden können auch mit Holzverkleidungen verblendet werden.
 - 2.4 Die Wandflächen des Erdgeschosses bzw. die Stützen der Arkaden können auch mit Natursteinverkleidungen versehen werden, bzw. als Sichtmauerwerk ausgeführt werden.
 - 2.5 Die Fassadengestaltung, auch die Farbgebung, ist mit der Gemeinde abzusprechen.
3. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
 - 3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabep länen darzustellen.
 - 3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 3.3 Werbeanlagen sind nur auf der Fassade des Erdgeschosses zulässig.
 - 3.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
4. Aussenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)
 - 4.1 Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig.



4 -

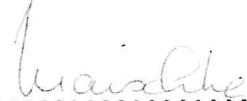


5. Niederspannungsleitungen (§ 73 (1) 4 LBO)
Neue Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
6. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)
 - 6.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als bauliche Anlage unzulässig.
 - 6.2 Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur als begrünte offene Zäune aus Holz oder Draht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hecken sind ebenfalls zulässig.
7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)
 - 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten (vgl. Teil I 8. Priv. Grünflächen) und so zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
 - 7.2 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zufahrten, Hofflächen über der Tiefgaragen). Alle anderen Flächen (z.B. Stellplätze) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfugen).
8. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)
Für die Gebäude sind maximale Traufhöhen - Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - festgesetzt und im Lageplan zum Bebauungsplan eingeschrieben.

III. HINWEISE

1. Im Hinblick auf mögliche Auffüllungen im Plangebiet sollte der Baugrund vor einer Neubebauung erkundet werden. Ggf. wird eine ingenieur-geologische Gründungsberatung empfohlen.
2. Anfallendes Aushubmaterial ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen. Ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) ist zu beachten. Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen.

Ausgefertigt. Pliezhausen, den 12.02.92


.....
stv. Bürgermeisterin
M a r s c h k e