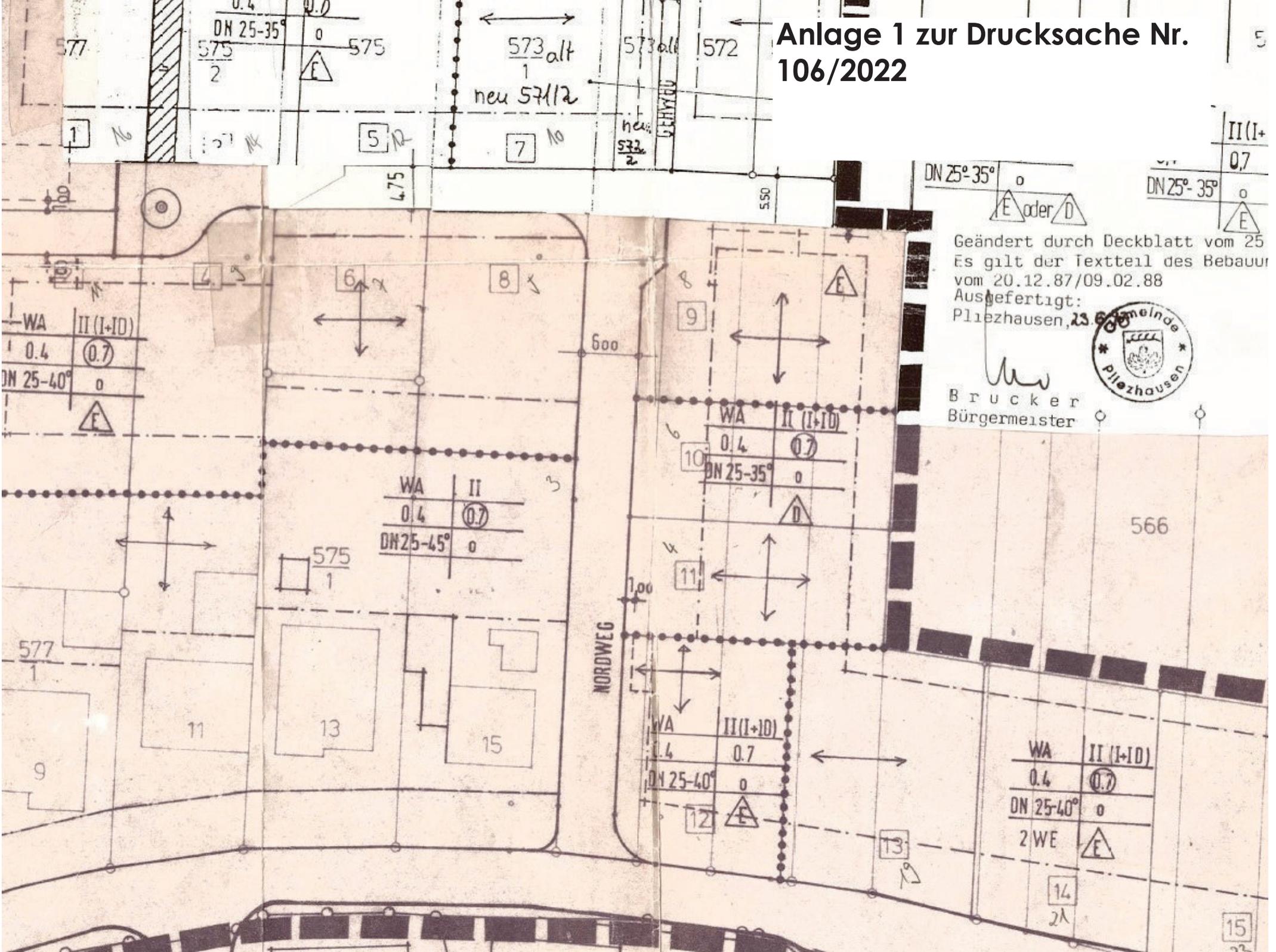


Anlage 1 zur Drucksache Nr. 106/2022



DN 25-35° 0
 E oder D
 DN 25-35° 0
 E

Geändert durch Deckblatt vom 25
 Es gilt der Textteil des Bauaur
 vom 20.12.87/09.02.88
 Ausgefertigt:
 Pliezhausen, 23.8.2022



[Signature]
 Brucker
 Bürgermeister

566

NORDWEG

WA	II (I+ID)
0.4	0.7
DN 25-40°	0
2 WE	E

WA	II (I+ID)
0.4	0.7
DN 25-40°	0
E	

WA	II
0.4	0.7
DN 25-45°	0

WA	II (I+ID)
0.4	0.7
DN 25-35°	0
D	

WA	II (I+ID)
0.4	0.7
DN 25-40°	0
E	

TEXTLICHE FESTSETZUNGENzum Bebauungsplan "Nördlich der Steigstraße"

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Gemarkung Rübgarten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.77, geändert am 19.12.86.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
 §§ 1 - 15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 In einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
 Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 §§ 16 - 21 BauNVO

z.B.	II (I+DG)		I. 1. Z II. 2.	
	WA		GRZ	GFZ
	0.4	0.7		
	DN 25-35°	0	II. 1.	I. 3.
	2WE		I. 1.	I. 3.

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen dem Einschrieb im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 § 22 BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

 = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

 = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche

@ 9 Abs. 1 BauGB
@ 23 BauNVO



Baugrenzen: wie im Bebauungsplan eingetragen

Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß @ 2 Abs. 2 LBO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Voraussetzung: ein Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie muß eingehalten werden, zusätzlich müssen eingehalten werden die Festsetzungen des @ 7 LBO. Wenn Garagen- bzw. überdeckte Stellplatzflächen ausgewiesen sind, können die Garagen bzw. überdeckten Stellplätze auch hier angeordnet werden, Voraussetzung: seitlicher Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 1 m.

Auf jedem Baugrundstück dürfen Garagen und überdeckte Stellplätze nur auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zulässig. Nicht zulässig sind:

- Gebäude mit Aufenthaltsräumen (z.B. Gartenhäuser)
- Gebäude für Kleintierhaltung
- Schwimmbadüberdachungen

*Änderung
rechtmäßig
18.10.2019
nicht für
Fläch-Nr.
56912 (TF),
56912,
5792
57913
10/11)*

5.2. Je Grundstück ist maximal eine Nebenanlage in Form eines oberirdischen Gebäudes als Gebäude ohne Aufenthaltsraum zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet. Das oberirdische Nebengebäude darf eine Größe von maximal 20 m³ umbautem Raum nicht überschreiten und ist nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich hinter der Bauflucht, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig (siehe hierzu nachstehende Skizze). Unterirdische Nebenanlagen sind nach Maßgabe des § 14 BauNVO ohne Größenbeschränkung auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.



5.3. Ausnahmsweise kann im Einvernehmen mit der Gemeinde maximal ein oberirdisches Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 25 m³ umbautem Raum auch vor der Bauflucht zugelassen werden, sofern dieses Nebengebäude der Unterbringung notwendiger Fahrradstellplätze im Sinne des § 35 Abs. 4 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg dient. Dieses Nebengebäude wird nicht auf die zulässige Anzahl von Nebengebäuden nach Ziffer 5.2. angerechnet.

5. Nebenanlagen

sind nur auf den nord/nordöstlich gelegenen Grundstücksteilen zulässig und können außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche angeordnet werden. Erwünscht sind Nebenanlagen und Garagen, die in die Hauptgebäude integriert sind. Größe der Nebenanlagen max. 20 m³, Garagen und überdeckte Stellplätze werden hierauf nicht angerechnet.

gewünscht & ersetzt durch neue

6. Private Grünflächen

@ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Private Grünflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu unterhalten.

7. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen

@ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bestehende Bäume innerhalb des Baugebietes sollen, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten und gepflegt werden. Auf den privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze/Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ist mengenmäßig pro 10 m Frontlänge ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie 2 m. Auf den nordlichen, nordöstlichen, nordwestlichen Grundstücksteilen sind ebenfalls mengenmäßig pro 10 m Frontlänge mind. ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Wahlweise hier, je 10 m Frontlänge 5 einheimische, standortgerechte Sträucher.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfaßsteine (§ 9 (1) 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfaßsteine sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9, Absatz 4, BauGB und § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983.

1. Dachgestaltung

-Dachform: entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan sind Satteldächer und Varianten von Satteldächern, (z.B. Walmdächer) zulässig. Zu den eingezeichneten Firstrichtungen sind untergeordnete Nebenfirste in anderer Richtung zulässig. Die Firstlänge der Nebenfirste darf 50 % der Firstlänge der Hauptfirste nicht überschreiten.

Der First der Gebäude muß im mittleren Drittel der Haustiefe angeordnet werden. Siehe Zeichnung.

-Garagen und Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen, Flachdächer sind unzulässig. Garagen und Nebenanlagen sollen mit dem Hauptgebäude in einer Einheit erstellt werden.

-Dachneigungen entsprechen den Eintragungen im Bebauungsplan.

-Die Dachdeckung muß mit Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen, Dachbegrünungen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

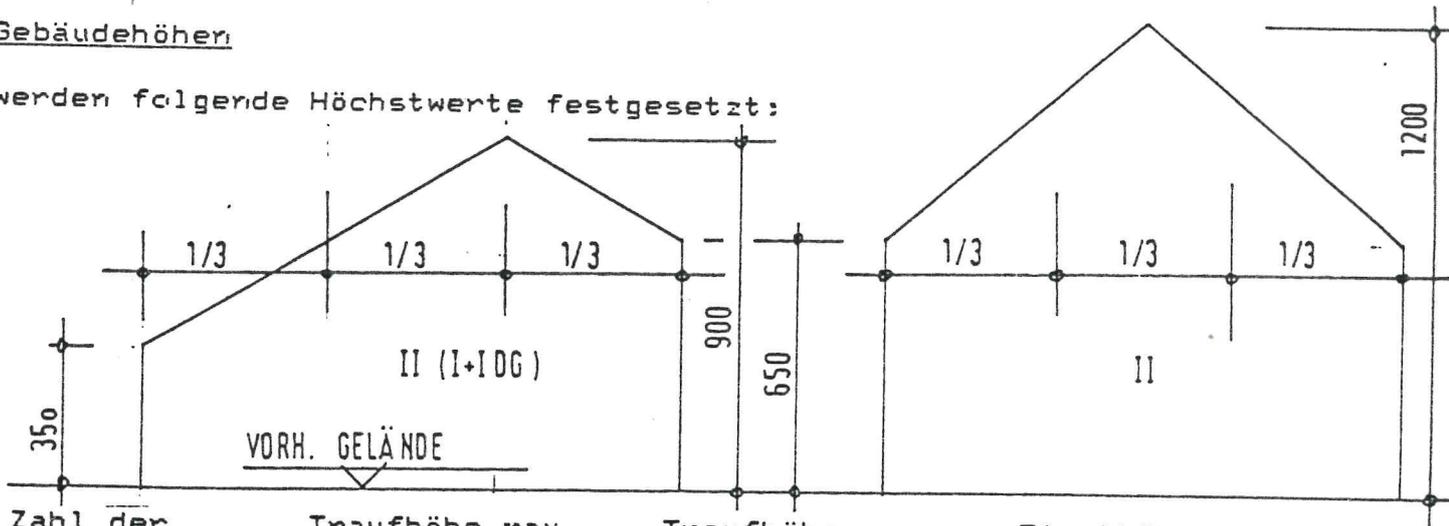
-Dachaufbauten sind bei Dachneigungen von 35° oder steiler an der Süd- oder Südwestseite der Gebäude zulässig. Der First der Dachaufbauten darf den Hauptfirst nicht überragen.

-Dacheinschnitte sind zulässig.

-Dachüberstände müssen ringsum mit mindestens 30 cm angeordnet werden.

2. Gebäudehöhen

Es werden folgende Höchstwerte festgesetzt:



Zahl der vollgeschosse	Traufhöhe max. gegen das freie Gelände (nördliche bzw. nordöstliche Grundstückseiten)	Traufhöhe max. gegen das vorhandene Baugebiet (südliche bzw. südwestliche Grundstückseiten)	Firsthöhe max.
------------------------	---	---	----------------

II (EG, DG)	3.50 m	6.50 m	9.00 m
II	6.50 m	6.50 m	12.00 m

Die Höhenfestlegungen werden gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit dem geplanten Gelände und der Oberkante der Dachhaut. Die Geländeauffüllungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die maximalen Traufhöhen auf den nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksseiten müssen auf mindestens 50 % der Gebäudelänge eingehalten sein. Die maximalen Traufhöhen auf den südlichen bzw. südwestlichen Grundstücksseiten kann nicht überschritten werden.

3. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH wird im Genehmigungsverfahren vom Baurechtsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind verputzt, mit hellen Farbtönen gestrichen, oder in Holzverkleidungen herzustellen.

Glänzende und reflektierende Materialien, Kunststoff und Metallverkleidungen (Glas ausgenommen) sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

5. Unbebaute Flächen

- Zur Befestigung von Einfahrten, Innenhöfen, Wegflächen und anderen nicht überbauten Flächen der Grundstücke müssen Pflasterbeläge oder wassergebundene Decken verwendet werden.
 - Einfriedigungen dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten und sind aus Holz oder einheimischen Laubgehölzen (Büsche und Bäume) herzustellen. Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 20 cm zulässig.
 - Die unbebauten Flächen dürfen nicht als ständige Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Wind- und Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzzäune, Palissaden und Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m über vorhandenem Gelände zulässig. Das gilt in Abweichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen "Einfriedigungen" auch für Wind- und Sichtschutzarbeiten im seitlichen Grenzabstand. Sichtschutzmauern und Sichtschutzwände sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.
- Die Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 16 m sowie mit den Anlagen der Nachbargrundstücke zusammen in einer Richtung eine Länge von 8 m nicht überschreiten und sind zu begrünen (Efeu, Wein, Spalierobst u. a.). Unzulässig sind Wind- und Sichtschutzanlagen in einer Fläche 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

6. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Oberirdische Nebengebäude sind entweder aus Holz, in Metall- oder Kunststoffausführung oder mit verputztem Mauerwerk auszuführen. Die Farbgebung hat mit gedeckten Farben zu erfolgen.

7. Geländeverlauf

Der Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen sind nur bis 1 m zulässig. Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind genehmigungspflichtig (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

III. Hinweise:

Geländeschnitte/Pflanzplan

Dem Baugesuch sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte und ein Pflanzplan über Bestand und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

*Aichl
vll 18.10.19*