

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "NORDWESTLICH DER MÜHLBACHSTRASSE", PLIEZHAUSEN-DÖRNACH

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBI I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.77 (BGBI I S. 1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 30.07.81 (BGBI I S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBI S. 770), zuletzt geändert am 01.04.85 (GBI. S. 51)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen.

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan.

3. Zahl der Vollgeschosse: (§ 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

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

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan

4.1 o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO)

 = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

 = offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser

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

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

6.1 Es gelten die Eintragungen im Lageplan

6.2 Sind auf einem Grundstück Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB ausgewiesen, sind Garagen und überdachte Stellplätze auf diesen Flächen zulässig. Garagen können auch auf der überbaubaren Fläche zugelassen werden, soweit sie mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

6.3 Sind auf einem Grundstück keine Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB ausgewiesen, sind Garagen nur im sichtbaren Untergeschoß zulässig.

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan aufgrund der StVO festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Höhe der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 16 (3) BauNVO i.V.m. § 73 (1) Nr. 7 LBO, § 9 (2) BauGB)

8.1 Die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für das Hauptgebäude richtet sich nach der im Lageplan festgelegten maximalen EFH. Ausnahmsweise kann bei Abweichungen von normalen Gebäudequerschnitten eine andere als die im Lageplan festgelegte EFH zugelassen werden, wenn das Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenentwicklung bleibt.

Die Höhenlage der EFH für Garagen in Bezug zur Höhe der Verkehrsflächen wird als Mindestgrenze auf ± 0 über Straßenachse und als Höchstgrenze auf $+ 0,30$ m über Straßenachse festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßenachse mit der Geraden, die rechtwinklig zur Straßenachse steht und die Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Grundstücks und der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche schneidet.

- 8.2 Für die Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe vorgeschrieben. Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der im konkreten Bauvorhaben geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die maximale Traufhöhe beträgt 4 m. Für freistehende Garagen beträgt die maximale Traufhöhe 3,25 m. Sie wird festgelegt als Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und dem Garagenfußboden.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

- 9.1 Im Bereich der Baugrundstücke ist je 100 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen.
- 9.2 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.
- 9.3 Der im Lageplan auf dem südlich des Weges Nr. 910 liegenden Baugrundstück mit einer Pflanzbindung versehene bestehende Birnbaum soll erhalten bleiben. Für den Fall, daß der Baum gefällt werden muß, muß auf diesem Grundstück ersatzweise wieder ein Birnbaum (Hochstamm) gepflanzt werden.
- 9.4 Entlang den westlichen Grenzen der Baugrundstücke sollen heimische Obst- oder Laubbäume und/oder heimische Sträucher gepflanzt werden.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

11. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 11.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig.
- 11.2 Nebenanlagen i.S.v. § 2 (2) LBO sind in den Vorgartenflächen zwischen den Straßen und den straßenbegleitenden Baugrenzen nicht zulässig. Nicht zulässig sind Gartenhäuser und Schwimmbadüberdachungen.
- 11.3 Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung bei Hauptgebäuden und Garagen.

- 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan.
Zulässig sind nur Satteldächer.
Freistehende Garagen sind nur mit Satteldach zulässig.
- 1.2 Die Dacheindeckungen sind nur mit Dachsteinen (Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.
- 1.3 Sofern Garagen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist die Dachneigung der Garagen der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.4 Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 30 % der Firstlänge einnehmen.
- 1.5 Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 6 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 1.6. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 1.7 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

2. Wandflächen

- 2.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gebrochener weißer Farbe zu streichen. Die Fassaden können auch mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden.
- 2.2 Die Fassade der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

- 3.1 Einfriedigungen, außer Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 1 m, sind unzulässig.
- 3.2 Einfriedigungen aus Metall oder Kunststoff sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- 3.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen werden nur lebende Einfriedigungen zugelassen.

4. Geländegestaltung (§ 73 (1) 1 i.V.m. § 2 (1) 1 LBO)

Auffüllungen sind auf das Nachbargelände abzustimmen.
Böschungen müssen auf dem eigenen Grundstück auslaufen.
Stützmauern sind nicht zulässig.
Abgrabungen sind nur im Bereich der Untergeschoß-Garagen zulässig.

5. Außenantennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- oder Rundfunkfernsehanenne auf dem Dach eines Gebäudes ist unzulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

7.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

7.2 Durchgehende Beläge aus Beton oder Asphalt mit einer Fläche von über 8 qm sind nicht zulässig.

7.3 PKW-Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z. B. Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen).

8. Wind- und Sichtschutzanlagen

8.1 Wind- und Sichtschutzanlagen außer Sichtschutzmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen von der festgelegten Geländeoberkante, zulässig.

8.2 Die Wind- und Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 16 m sowie zusammen mit den Anlagen der Nachbargrundstücke in einer Richtung eine Länge von 8 m nicht überschreiten.

8.3 Wind- und Sichtschutzanlagen, die bauliche Anlagen sind, sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Pflanzen wie Efeu, Wein, Spalierobst u. ä. zu begrünen.

8.4 Wind- und Sichtschutzanlagen sind auf den Grundstücksflächen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auf eine Tiefe von 3 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, nicht zulässig.

9. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude

9.1 Größe: maximal 20 cbm

- 9.2 Gestaltung: Dachneigung und Dachdeckung müssen dem Hauptgebäude entsprechen. Die Außenwände sind als Holzverschalung oder verputztes Mauerwerk auszuführen.
- 9.3 Höhe: Die Traufhöhe - Abstand zwischen Gelände und Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut - darf 2,25 m nicht überschreiten.
- 9.4 Einbindung: Nebenanlagen sind im Schutz der vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder entsprechend einzugrünen.
- 9.5 Hinweis: Bei der Errichtung von freistehenden Nebengebäuden einschließlich Gewächshäusern, die nicht der Landwirtschaft dienen und von Menschen betreten werden können, ist von der Grundstücksgrenze der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten (§ 2 (2) i.V.m. § 6 LBO).
- 9.6 Genehmigungspflicht: Nebengebäude über 15 cbm sind genehmigungspflichtig. Gewächshäuser sind, entgegen § 52 (1) Nr. 2 LBO, generell genehmigungspflichtig (§ 73 (2) LBO).
- 9.7 Gewächshäuser: Die Bestimmungen 9.2 und 9.4 gelten nicht für Gewächshäuser.

D. Hinweise:

1. Geländeschnitte

Das gewachsene Gelände und die beim jeweiligen Gebäude geplante Erdgeschoßfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i.S.d. Bauvorlagenverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu fertigenden Schnittplan dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene, als auch das zukünftige Gelände sowie die Erdgeschoßfußbodenhöhe darzustellen.

2. Pflanzplan

Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über Bestand und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.