

Textteil zum Bebauungsplan 'Mauren II'

A.
In Ergänzung zum zeichnerischen Teil wird folgendes festgelegt:

A. Es gelten:

- das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1974 geändert am 06.07.1979, zuletzt geändert am 24.06.1985 (BGBl.I.S.1144)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S. 833)
- die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770), zuletzt geändert am 01.04.1985 (GBl.S.51)

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BBauG und BauNVO

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


1.1 Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet können die Nutzungen nach § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Im Bebauungsplangebiet werden die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschößflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.
Siehe Planeintrag

3. Bauweise § 22 BauNVO

3.1  - offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig
§ 22(2) BauNVO

3.2 b - besondere Bauweise für Garagen § 22(4) BauNVO

Garagen mit Satteldächern und einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude sind mit Firsthöhen über 2,50 m, gemessen ab Garagenfußbodenoberkante, als Kreuzbauten zulässig.
Eine Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Garagenfußboden und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut - von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden. Bei allen anderen Garagendachformen gelten die Bestimmungen der LBO. Mit dem Hauptbaukörper müssen die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2 BBauG
Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
Die eingetragenen Gebäudehaupt- und Nebenrichtungen sowie die Firstrichtungen sind verbindlich. Die eingetragenen Baukörper stellen eine Empfehlung dar.
6. Nebenanlagen § 9(1)4 BBauG
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Mauern mit Pergolen gedeckte Sitzplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9(1)9 BBauG
 - 7.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9(1)21 BBauG
Die mit Lr zu belastenden Flächen dürfen nur mit flachwurzelnde Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
9. Anpflanzungen § 9(1)25 BBauG
 - 9.1 Pflanzgebot
Für die im Plan schematisch eingetragenen Pflanzgebote für Bäume und Sträucher, sind solche aus dem Artenspektrum der vorhandenen heimischen Vegetation zu pflanzen.
 - 9.2 Pflanzbindung
Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzung wieder zu ersetzen.
10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1)26 BBauG
Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, im Lageplan dargestellten Böschungen, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.
Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerk bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb den privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.
Beleuchtungsmasten werden, dort wo keine Gehwege vorhanden sind in die Grundstücke versetzt.
11. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2)BBauG
Für die Höhenlage der Hauptgebäude gelten die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (Rohfußboden).

Dachform und Dachneigung

Siehe Eintragungen im Lageplan

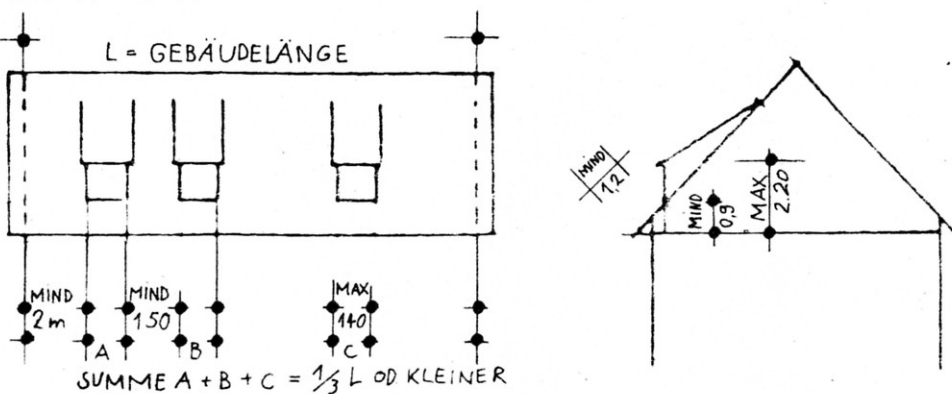
Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen

Dachdeckung

Im WR sind als Dachdeckung für das Hauptgebäude nur Ziegel oder Betondachsteine, in den Farben rotbraun bis dunkelbraun, sowie Naturrot zulässig.

DACHAUFBAUTEN (§ 73 Abs.1, Ziff.1 LBO):

Dachaufbauten dürfen in der Summe der Einzelaufbauten höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen. Die Einzellänge der Dachaufbauten darf 1.40 m nicht überschreiten.



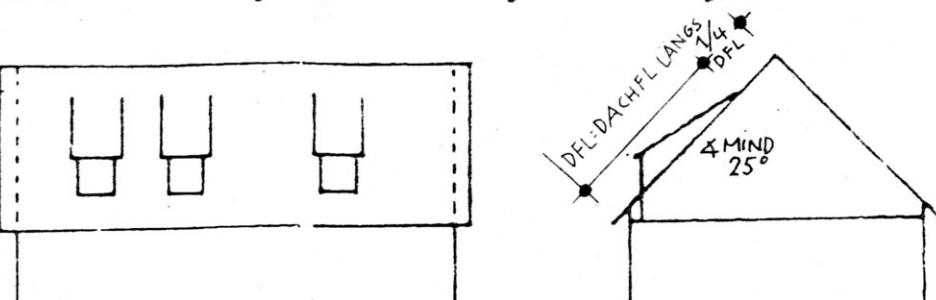
Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudedach.

Die Unterkante des Dachaufbaus muß mindestens 0,9 m über dem Schnittpunkt OG-Decke/Dachhaut liegen; die Oberkante des Fenstersturzes des Dachaufbaus darf bis maximal 2.20 m über Schnittpunkt OG-Decke/Dachhaut liegen. Die sichtbare Dachfläche zwischen Dachrinne und Beginn des Dachaufbaus muß mindestens 1,2 m betragen.

Der seitliche Abstand bis zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 2.00 m betragen; des weiteren muß zwischen zwei Dachaufbauten eine Dachfläche von mindestens 1.50 m Breite sichtbar sein.

Schleppgaupen:

Der obere Absatz der Dachgaupen hat nach dem ersten Viertel (1/4) der Dachfläche (vom First her gemessen) zu erfolgen. Die Dachneigung der Dachgaupen darf nicht unter 25° betragen (von der Waagrechten aus gemessen).

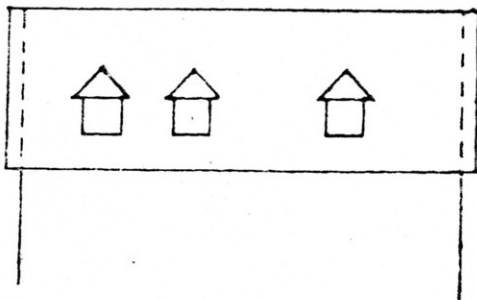


Stengäupen:

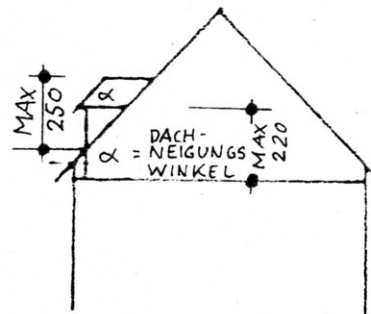
Stehgäupen sind abzuwalmen.

Für diese Gäupen wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude festgesetzt. Eine unterschiedliche Ausführung ist unzulässig.

Die maximale Höhe senkrecht gemessen von der Dachoberfläche bis zum First der Gäupe darf das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.



Dreiecksgäupen sind unzulässig



Andere Gäupen sind unzulässig

Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachflächenfenster sind bis zu 3 Stück pro Dachseite zulässig. Sie dürfen pro Fenster 1,2 m nicht überschreiten.

Es dürfen auf einem Gebäudedach nur gleichartige Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster verwendet werden. Eine Kombination von Dachgäupen und Dachflächenfenstern ist nicht erlaubt.

4. Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Zur Gliederung der Fassaden können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, sind unzulässig.

5. Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind nur in Form von Holz- oder lebenden Zäunen aus standorttypischen Gewächsen zulässig.

Mit parallel zur Straße verlaufenden Einfriedigungen ist ein Abstand von 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen § 73 (1)4 LBO

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

8. Außenantennen § 73 (1)3 LBO

Im WR ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

9. Automaten und Werbeanlagen

Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. § 73 (2)1 LBO.

Hinweise

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen wurden aufgrund folgender Annahmen ermittelt:

Geschoßhöhe UG von Rohfußboden bis Rohdecke EG	2,70
Mindesthöhe von Oberkannte UG-Boden bis Kanalsohle im Hausgrund	0,40
Hauptkanaldurchmesser	0,40
35 lfdm Rohr bei 2 ‰ Gefälle (im Hausgrund + Anschluß an öffentlichen Kanal)	0,70

Es wird davon ausgegangen, daß alle Untergeschosse ohne Pumpen in die Kanalisation entwässert werden.

