Stadt Gammertingen
Kreis Sigmaringen

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN " M A U R E N I V " IN GAMMERTINGEN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S. 1093)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. seit 27.01.90 geltenden Fassung
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 20.07.81 (BGBl. I S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GBl. S. 770)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen.

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

1.1 WR = reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO
können ausnahmsweise zugelassen werden

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

2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

2.2 Auf die Grundfläche nicht anzurechnen sind in Abweichung zu § 19 (4) BauNVO Terrassen, Lichtschächte, Kontrollschächte sowie Zufahrten und Wege.

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

2.4 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im gesamten Geltungsbereich die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude festgesetzt (§ 9 (1) 6 BauGB).

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

3.1 E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig

3.2 b = besondere Bauweise für Garagen gem. § 22 (4) BauNVO wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit Satteldächern abweichend von § 7 (1) LBO mit einer Firsthöhe bei Giebeln an der Grundstücksgrenze bis 6,50 m zulässig.
Die maximale Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Garagenfußbodenhöhe) darf maximal 3,00 m betragen.

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

4.1 Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen.

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

5.1 Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit sie mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

6. Nebenanlagen i.S.v. § 15 BauNVO

6.1 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
Mauern mit Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grunstücksfläche zulässig.

7. Sichtfelder (§ 9 (1) 9 BauGB)

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 BauGB)

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

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

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

9.2 In den Rasenflächen ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

10.1 Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche Eigentum des Anliegers. Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.

10.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerke bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.

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

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

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

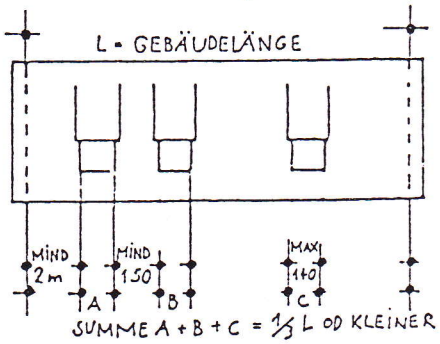
1. Dachgestalt

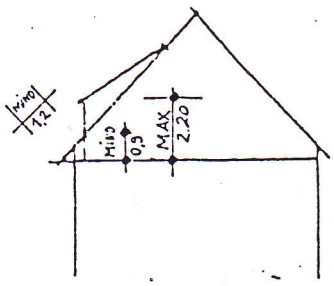
1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan.

1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist nur mit naturroten Ziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

1.3 Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen in der Summe der Einzelaufbauten höchstens ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen. Die Einzellänge der Dachaufbauten darf 1,40 m nicht überschreiten.



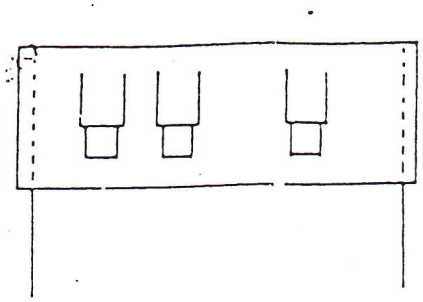


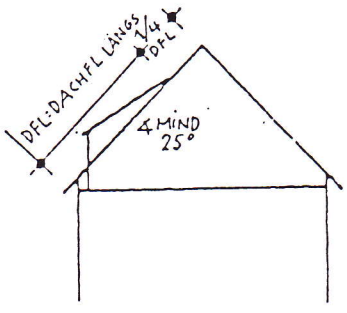
Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudehauptdach.

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 1,20 m betragen.

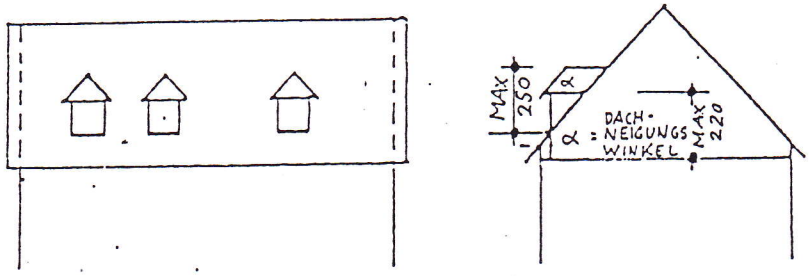
Der seitliche Abstand bis zur Außenkante der Giebelwand muß mindestens 2,00 m betragen; des weiteren muß zwischen zwei Dachaufbauten eine Dachfläche von mindestens 1,50 m Breite sichtbar sein.

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





Stehgaupen:
Stehgaupen sind abzuwalmen. Für diese Gaupen wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude festgesetzt. Eine unterschiedliche Ausführung ist nicht zulässig.
Die maximale Höhe senkrecht gemessen von der Dachoberfläche bis zum First der Gaupe darf das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.



Andere Gaupen (z.B. Dreiecksgaupen) sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster sind bis zu 3 Stück pro Dachseite zulässig. Sie dürfen pro Fenster 1,20 m² nicht überschreiten.

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

1.4 Dachüberstände
Die Hauptgebäude müssen mit Dachüberstand versehen werden. Er soll an den Traufseiten mindestens 0,80 m, an den Giebeln mindestens 0,50 m betragen.

2. Gebäudegestaltung

2.1 Die Gebäude sind entweder zu verputzen oder mit Holzverschalungen zu versehen.

2.2 Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

2.3 Materialien, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, sind nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Für die Hauptgebäude ist eine maximale Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)) festgesetzt.
Die maximale Traufhöhe beträgt 3,75 m.

3.2 Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

4. Einfriedigungen

4.1 Entlang der Verkehrsfläche sind nur lebende Einfriedigungen aus standorttypischen Gewächsen oder Holzzäune zulässig.

4.2 Mit parallel zur Straße verlaufenden Einfriedigungen ist ein Abstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

5. Geländegestaltung

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

5.2 Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedere Fußmauern bis höchstens 0,60 m Höhe auszuführen.

6. Vorgärten und Vorplätze

6.1 Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes und die Grundordnungsfestsetzungen.

6.2 Einfahrten zu Garagen sowie Stellplätze und Hauszugänge dürfen nicht mit Asphaltbelag versehen werden.

7. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

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

8. Automaten und Werbeanlagen

8.1 Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

9. Außenantennen

9.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

C. Hinweise

zu I Ziff. 9.1: Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen zu übernehmen.

zu II Ziff. 2.1: Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Erstellung des Rohbaus zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

zu II Ziff.5.1: Alle Geländeveränderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

zu II Ziff.5.2: Die Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.