

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "B R E C H R U B E" IN GAMMERTINGEN-FELDHAUSEN

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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. 1003)

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

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)

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

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

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO

nicht zulässig sind entgegen § 4 (2) BaunVO Läden,

Schank- und Speisewirtschaften,

die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BaunVO werden ausgeschlossen.

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

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen (einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände) ausserhalb von Vollgeschossen sind voll anzurechnen (§ 20 (3) BaunVO).

2.3

Es sind maximale Traufhöhen festgesetzt und im Lageplan eingeschrieben. Traufhöhe = Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Aussenfläche der Aussenwand mit der Aussenfläche der Dachhaut und der festgesetzten Erdgeschosssubsohlenhöhen (EFH).

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

3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BaunVO

3.2 b = besondere Bauweise für Garagen gem. § 22 (4) BaunVO wie offene Bauweise. Jedoch sind Garagen mit Sattelträgern abweichend von § 7 (1) LBO mit einer Firsthöhe bei Giebeln an der Grundstücksgrenze bis 6,50 m zulässig.

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

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehauptrichtungen.

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

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

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

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch auf der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit sie mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

6.2 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BaunVO ist generell zulässig.

6.3 Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

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

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

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)

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

8.2 Auf dem Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

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

9.1 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.

9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich er hierfür notwendigen unterirdischen Stützwerke bis zu einer Tiefe von 1,00 m innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.

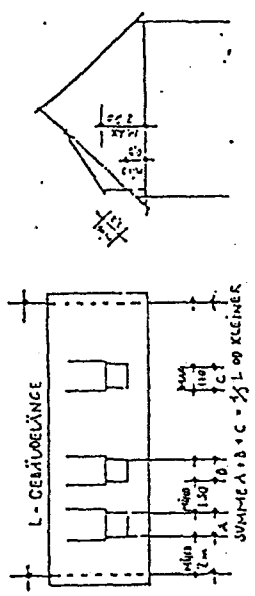
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

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.

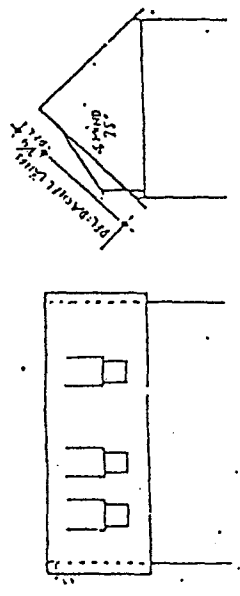


Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudehauptdach.

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 Maagrechten aus gemessen).



8. Automaten und Werbeanlagen

8.1 Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

HINWEISE

1. Anfallendes Aushubmaterial sollte nach Möglichkeit wieder im Baugrundstück eingebaut werden, wobei ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Oberboden (Mutterboden § 202 BauGB) anzustreben ist.
2. Überschüssiger, kulturfähiger Unterboden sollte einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zugeführt werden.
3. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte die Versiegelung der Freiflächen auf das Unvermeidbare beschränkt werden (Zufahrten, Zugänge). Alle anderen Flächen sollten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (z.B. Pflasterung mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.).

Ausgefertigt. Gammertingen, den 18.02.92

.....
Bürgermeister