

Bebauungsplan " H E R B E L E "

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1-4, 8-9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2254) BauGB geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL. S. 1093)
2. §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)
3. §§ 1-3 und Anlagen der Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981 (BGBL. S. 833) Planzeichen VO
4. §§ 3,6,7, 73 u. 74 der Landesbauordnung für Bad.-Württ. vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. 1984 S. 519) LBO, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, ~~Ge-~~schossflächenzahl, der max. Firsthöhe, ~~Trauf-~~höhe und der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen erfolgen durch Eintragung in dem Bebauungsplan.
- 2.2.1 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Das Dachgeschoss kann als anrechenbares Vollgeschoss ausgeführt werden.
- 2.2.2 Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude tal-seits mit einem Hauptgeschoss mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Die planungsrechtliche Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt. Die mittlere Geländeoberfläche darf nicht grösser als 1,40 m betragen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Als Bauweise wird die "offene Bauweise" gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen für Gebäude müssen mindestens 3,00 m betragen, bei untergeordneten Bauteilen im Sinne des § 6 Abs. 4 LBO ist der Mindestgrenzabstand 2,50 m.

4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. **Garagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Baustoffen belegt werden, z.B. Rasengittersteine.

6. **Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil vorgesehenen Bepflanzungen gelten als Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; dies ist bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten. Nadelbaumarten (Fichten und Tannen sowie deren Unterarten) sind nicht zugelassen. Nachbarrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

7. **Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan ausgewiesene Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich von Verkehrsflächen müssen von baulichen Anlagen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK. Strasse freibleiben.

8. **Ein- und Ausfahrtverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

Das Ein- und Ausfahrtverbot erfolgt durch Eintragung in dem Bebauungsplan.

9. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird durch die Traufhöhe festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Oberkante Strassenachse in der Mitte des Gebäudes. Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Aussenwand.

- a) Für die südliche Gebäudezeile wird eine Traufhöhe festgelegt mit max. 6,25 m.
- b) Für die mittlere Gebäudezeile wird eine Traufhöhe festgelegt mit 4,25 m, gemessen von der südlichen Erschliessungsstrasse.
- c) Für die nördliche Gebäudezeile wird eine maximale Traufhöhe mit 5,25 m bzw. 4,25 m festgelegt.

Bei grundstücksbezogenen Härten kann die Traufhöhe von der zuständigen Baurechtsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, im Einzelfall festgelegt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wohngebäude:

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer. Besondere Dachformen sind nicht gestattet. Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Im Bereich der Doppelhäuser muss der First mittig angeordnet werden.

1.2 Dachaufbauten

Die Dachaufbauten (Gaupen) sind nur mit DN ab 30° zulässig und können beliebig gestaltet werden. Sie müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte (1/2) der Trauflänge betragen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht übertragen.

1.3 An- und Vorbauten

An- und Vorbauten sind in ihrer Grössenordnung dem Hauptgebäude unterzuordnen. Die maximal festgelegte Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

1.4 Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich nur naturrote oder engobierte Tonziegel oder Dachsteine zulässig. Bei andersfarbigen Dacheindeckungen oder anderem Material ist die Erteilung einer Befreiung gemäss § 31 Abs. 2 2 Ziffer 2 BauGB erforderlich.

1.5 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen hinsichtlich der Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Farbe der Dachdeckung, Fassadengestaltung, Gesimsausbildung u. Fenster aufeinander abgestimmt werden. Der Zweitbauende muss sich an das bestehende Gebäude angleichen. Eine Fundamentüberbauung ist nicht zulässig.

2. Garagen

- 2.1 Die Dachneigung der Garagen soll möglichst dem Hauptgebäude angeglichen werden, jedoch sind die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 LBO bei Grenzgaragen zu beachten. Flachdächer sind zulässig, diese sind jedoch abzukieseln. Garagen aus Metall oder ähnliches sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen und Plätzen sind gestattet:
 Sockel aus Beton oder Natursteinen bis zu einer Höhe von max. 0,30 m über Oberkante Gehweg oder Strasse, mit Heckenhinterpflanzung oder Zaun aus Holz bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m. Sofern eine Gartenmauer erstellt wird, ist diese hinter dem Bordstein des Gehweges unmittelbar hinter den Grenzstein zu setzen. Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Strasse angrenzen, müssen Zäune und Gartenmauern vom Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Andere Einfriedungen sind nicht gestattet.
- 3.2. Für Einfriedungen im übrigen Bereich gelten die gleichen Bestimmungen wie zuvor unter Ziffer 3.1. ausser Holzzäunen mit Heckenhinterpflanzungen sind andere Materialien nicht zulässig. Nachbarrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

4. Bepflanzung-Pflanzgebot

Soweit im Bebauungsplan nicht bereits ausgewiesen, ist auf jedem Grundstück ein bodenständiger, grosskroniger Baum zu pflanzen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

5. Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abgrabungen sind in jedem Baugesuch eindeutig darzustellen. Höhenunterschiede an den Grenzen sind dem Gelände des Nachbargrundstückes mit Böschungen im Verhältnis 1 zu 2 anzugleichen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Anlagen und Einrichtungen die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind, sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur in einer Grösse bis 0,5 qm zulässig.

7. Entwässerung

Häusliche Abwässer sowie Oberflächenwasser sind über die Ortskanalisation dem Verbandssammler des Abwasserverbandes Stockacher-Aach zuzuleiten. Dachabwässer sind über Sickergruben der Erde wieder direkt zuzuleiten. Ein Regenwasseranschluss sowie der Überlauf vom Sickerschacht an den Ortskanal ist zulässig.

8. Sicherung von Bodenfunden

Da mit vorgeschichtlichen Bodenfunden (Gräber, Siedlungsschichten) gerechnet werden muss, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erschliessungs- oder anderen Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind.

9. Befreiungen

Für Befreiungen gilt § 31 Abs. 2 BauGB.

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauBG und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauBG i.B.m. § 73 LBO ergangenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen- Nenzingen, den 04.04.1991

gez.

Volk
Bürgermeister