

## **Bebauungsplan "Löchle III"**

### **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 v. 30.07.1981 (BGBl. I 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 das 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, der max. Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen erfolgen durch Eintragung in dem Bebauungsplan.
  - 2.2.1 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Im Einmündungsbereich der B 31 ist die Zahl der Vollgeschosse verbindlich festgesetzt.
  - 2.2.2 Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talwärts mit einem Hauptgeschoß mehr als im Bebauungsplan vorgesehen in Erscheinung treten. Die planungsrechtliche Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.
  - 2.3 Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
  - 2.4 Die Firsthöhe bei I + I DG darf 8,50 m nicht über-

schreiten und wird von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.

2.4.1 Die Firsthöhe bei verbindlich II VG darf 10,00 m nicht überschreiten und wird wie unter Ziffer 2.4 von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.

### 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 seitlichen und rückwärtigen Tiefen der Abstandsflächen der Hauptgebäude müssen mind. 3,0 m betragen, dieses gilt auch für untergeordnete geschlossene Bauteile (z.B. Erker).

### 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 sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksteil errichtet werden. Stellplätze im Anbauverbotsbereich der Bundesstraße können nur widerruflich genehmigt werden.

### 6. Spielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Der Kinderspielplatz ist im zweiten Bauabschnitt vorgesehen.

### 7. 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.

### 8. 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.

#### **9. Ein- und Ausfahrverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Bundesstraße besteht für die Baugrundstücke ein absolutes Ein- und Ausfahrverbot. Die Erschließung erfolgt über die geplante Straße innerhalb des Bebauungsplanes.

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

Die Höhenlage wird durch die Traufhöhe festgelegt, sie bezieht sich auf die OK. Straße in der Mitte des Gebäudes. Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

- a) Die TH darf höchstens 4,20 m gemessen in der Gebäudemitte über Oberkante Straße bei II VG = I + I DG betragen. Bei talseitiger Erschließung wird die Traufhöhe mit 3,80 m festgelegt und zwar gemessen von der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe. Diese wird von der zuständigen Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde im Einzelfall festgelegt.
- b) Die TH darf höchstens 6,50 m gemessen in der Gebäudemitte über Oberkante Straße bei verbindlich II VG betragen.
- c) Die Sockelhöhe ergibt sich in der Regel aus der Traufhöhe, sie darf jedoch 0,90 m nicht überschreiten. Bei talseitiger Erschließung der Gebäude wird die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe im Einzelfall örtlich festgelegt.

#### **11. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (B 31). Von der nördlichen Grenze des Plangebietes, entlang der B 31, wird in einer Länge von ca. 130 m ein Lärmschutzwall errichtet. Für die Straßenbauverwaltung besteht keine Verpflichtung, für neue Baugebiete Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Straßenbaulastträgers durchzuführen.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Wohngebäude:**

##### **1.1. Dachneigung**

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer. Sonderdachformen sind nicht gestattet. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden 25-38° bez. 23-32° betragen. Die Festsetzung erfolgt durch die Eintragung im Bebauungsplan.

## 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 Trauf-länge betragen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen.

## 1.3. An- und Vorbauten

An- und Vorbauten sind in ihrer Größe dem Hauptgebäude unterzuordnen. Form, Dachneigung und Farbe können frei gestaltet werden, sind jedoch architektonisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Höhe dieser Vorbauten wird nicht zwingend festgelegt, kann aber durch den Gemeinderat begrenzt 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:

Die Dachneigung der Garagen soll möglichst dem Hauptgebäude angeglichen werden, jedoch sind die Festsetzungen der LBO an den Grenzen maßgebend. Flachdächer sind ebenfalls zulässig. Garagen aus Metall sind nur zulässig, wenn die Außenfläche eine putzähnliche Struktur erhält.

## 3. Einfriedigungen

3.1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:  
Sockel aus Beton- oder Natursteinen bis zu einer Höhe vom 50 cm über Oberkante Gehweg oder Straße mit Heckenhinterpflanzung oder Zaun aus Holz bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m.  
Sofern eine Gartenmauer erstellt wird, ist diese hinter dem Bordstein oder Straße bzw. hinter den

Grenzstein zu setzen. Andere Einfriedigungen sind nicht gestattet.

3.2. Für Einfriedigungen im übrigen Bereich gelten die gleichen Bestimmungen wie zuvor unter Ziff. 3.1 wobei auch Maschendraht zulässig ist. Stacheldraht ist 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. Nachbarrecht ist zu beachten.

#### 5. Grundstücksgestaltung

Auffüllungen u. 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 nur in einer Größe bis 0,5 qm zulässig. Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten bestimmt sind, sind nicht zulässig. In der Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

#### 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 BauGB und § 74

der Landesbauordnung Baden-Württemberg handelt, wer den  
aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.B.m. § 73 LBO ergangenen  
Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Orsingen-Nenzingen, 24.05.1991

  
Volk  
Bürgermeister

