# Bebauungsplan "Herbele"

## 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. §§ 1-4 mit Anlagen der Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990 (BGBl. I,1991, S. 58) 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. Das Dachgeschoß kann als anrechenbares Vollgeschoß ausgeführt werden.

2.2.2 Bei stark geneigtem Gelände dürfen die Gebäude talseits 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.

2.3 Die Grundflächenzahl wird mit0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

**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- bzw. Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die seitlichen und rückwärtigen Tiefen der Abstandsflächen der Hauptgebäude müssen mind. 3,0 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, bei der Einzelhausbebauung, nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Garagen sind bei der Einzelhausbebauung nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nur auf dem der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksteil errichtet werden und müssen mit wasserdurchlässigen Baustoffen belegt werden, z.B. Rasengittersteine.

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

Die im zeichnerischen Teil vorgesehenen Bepflanzungen gelten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; dies ist bei der Herstellung und Nutzung der Freiflächen zu beachten. Nadelbaumarten (Fichten und Tannen sowie deren Unterarten) sind bis max. 3 Stück 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 Ausfahrverbot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

a) Für die südliche Gebäudezeile wird eine TH mit max. 6,25 m festgelegt.

b) Für die mittlere Gebäudezeile wird eine TH mit 4,25 m, gemessen von der südlichen Erschließungsstraße, festgelegt.

c) Für die nördliche Gebäudezeile wird eine maximale TH 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. Sonderdachformen 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 Traufläge betragen. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen.

1.3. An- und Vorbauten

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

1.4. Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind grundsätzlich nur naturrote oder rotbraun 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, diese sind jedoch abzukiesen bzw. zu begrünen, oder können als Terasse genutzt werden, wenn der notwendige Grenzabstand eingehalten wird. Garagen aus Metall sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1. Als Einfriedigung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet: Sockel aus Beton- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von max.30 cm 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 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 eine Gesamthöhe von 1,00 m und auch Maschendraht zulässig ist. Stacheldraht ist nicht zulässig. Nachbarrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

4. Bepflanzung

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 über 0,5 qm sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Anlagen und Einrichtungen die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind, sind nicht 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 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, 17.09.1991

gez.
Volk
Bürgermeister