

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " K A L B S W I E S E N "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 – 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 – 15 BauNVO)

DORFGEBIET / eingeschränkt

(MD/e § 5 BauNVO in V. mit § 1 (4) BauNVO)

nicht zulässig sind : (§ 5 (2) BauNVO)

- Ziff. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;
- Ziff. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Ziff. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Ziff. 9 Gartenbaubetriebe;
- Ziff.10 Tankstellen;

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 – 21 a BauNVO)

nach Eintrag im Lageplan

Z II (I+D)	GRZ 0,4	GFZ 0,5
Z II	GRZ 0,4	GFZ 0,6

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

nach Eintrag im Lageplan

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

1.31 Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.32 Garagen

Garagen sind so zu placieren, daß sich vor der Garage im Einfahrtsbereich ein 5,0 m tiefer Stauraum ergibt.

1.4 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsfläche ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.6 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG (Ein- u. Ausfahrtsverbot

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zu angrenzenden Verkehrs- bzw. Grundstücksfläche zulässig.

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

- Umspannungsstation -

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 u.Nr.8 LBO)

2.11 Dachform

(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude :

nach Eintrag im Lageplan

SD = Satteldach

SD / WD = Satteldach oder Walmdach

b) Garagen :

Garagen mit horizontalem Gesims -
abschluß bzw. ins Wohngebäude einbezogen,
bei Einhaltung des Grenzabstands

2.12 Dachneigung (Altgrad)

(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

a) Wohngebäude und Hauptgebäude :

nach Eintrag im Lageplan

SD = 30° - 35°

WD = 25° - 30°

2.13 Dachdeckung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen)
- sonst keine Festsetzung

2.14 Dachaufbauten

(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

sind nicht zugelassen.

2.15 Firstrichtung

(§ 111 (1) Nr.1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.16 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z II I+D = 4,60 m

Z II = 6,00 m

2.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 AUSSENANTENNEN

(§ 111 (1) Nr.3 LBO)

pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig.

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.11 Pflanzgebot auf privater Fläche

(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauernd zu unterhalten.

3.12 Pflanzgebot auf öffentlicher Fläche

(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

Die Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen sind gärtnerisch anzulegen. Die festgesetzten Laubbäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.13 Pflanzbindung / Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG u. 25 b BBauG)

Pro Grundstück ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen, bzw. ein bereits vorhandener Baum zu erhalten. Die bestehenden Bepflanzungen auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind zu erhalten.