TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

"FREUDENSTEINER WEG - 1. ÄNDERUNG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141),

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466),

3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.1997 (GBL.S.),

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde, werden aufgehoben.
Dies gilt insbesondere für die entsprechenden Festsetzungen des seit dem 10.07.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Freudensteiner Weg" in diesem Geltungsbereich.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Zulässig sind die in § 5 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO genannten Nutzungen:
- Nr.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigten Wohnungen und Wohngebäude,
- Nr.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutz gärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Nr.3 sonstige Wohngebäude,
- Nr.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaft licher Erzeugnisse,
- Nr.5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.6 sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 7 - 9 und Abs.3 nicht zulässig:
- Nr.7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nr.8 Gartenbaubetriebe,
- Nr.9 Tankstellen,

Abs.3 Vergnügungsstätten

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe mit 233,40 m über NN bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Dachaufbauten, wie Entlüftungseinrichtungen, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zulässig.

TH maximal 4,5 m, GBH maximal 8,0 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeachsen und Firstrichtungen der Hauptgebäude sind nur parallel zu den Baugrenzen zulässig.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Fahrbahn

1.7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

1.7.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.7.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - ORTSRAND

§1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Zulässig sind nur Bepflanzungen und Einfriedigungen.

1.9 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,3 m und einer Tiefe von etwa 0,5 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).