

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHNERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

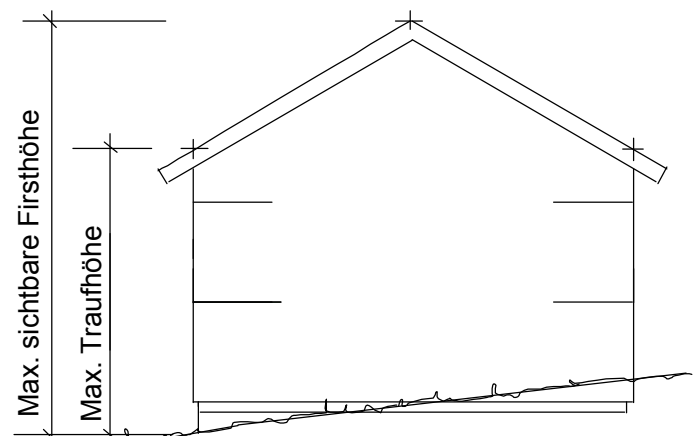
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 **WA** **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** § 4 BauNVO
- 1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.4 Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:
max. Traufhöhe
max. Firsthöhe
- 2.1.2 Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.
- Als Bezugspunkt nach Nr. 2.1.1 der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.
- Als Traufpunkt gilt der Schnitt der Außenmauern mit der Dachhaute.
- Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Die Hauptgebäudestellung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.4 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zu -lassig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

- 4.1 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	—
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 5.1 **A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.1.1 Anliegerweg - gemischt genutzt

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB

- 6.1 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 6.2 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 6.3 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.
- 6.4 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.
- 6.5 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von maximal 50 m² zulässig.
- Hinweise :
Für die Beleuchtung werden Natrium-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Für das gesamte Plangebiet wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen vor dessen Ableitung durch Zisternen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Regenwassernut-zung z.B. Gartenbewässerung, zuzuführen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vermässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

7. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen sind für die Außenbauteile von Gebäuden ein Luftschalldämm-Maß von mindestens R_wres von 40 dB einzuhalten. Es sind Fenster- und Fenstertüren der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.
- 7.2 Schlaf- und Ruheräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung des erforderlichen R_wres der Gesamtaußenbauteile gewährleisten und eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren. Es können gleichwertige Schutzvorkehrungen getroffen werden, die im Einzelnen im Baugesuch nachzuweisen sind.
- Hinweis:
Der Schutz der Innenräume vor Verkehrslärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).
- Schlaf- und Ruheräume sollten zur bahnausgewandten Seite hin angeordnet werden. Für die von der Bahnlinie abgewandte Gebäuseite wird durch die geplante Bebauung der erforderliche Lärmschutz dabei um 5 dB gemindert.
- Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, die im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) genutzt werden, sollen gegenüber dem Verkehrslärm der Bahnlinie geschützt werden.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

- 8.1 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum vorzunehmen.
- 8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- 8.3 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 7.1 und 7.2 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist der Bewuchs spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug nachzuweisen.

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 9.1 Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) entschädigungslos zu dulden.
- Hinweis:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.
- Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

§ 9 Abs. 7 BauGB

- 10.1 **— — — —** Grenze des Satzungsbeschlusses vom 23.11.2004
- 10.2 **— — — —** Grenze der Erweiterung (noch nicht rechtskräftig)
- 10.3 **— 1.BA — 2.BA —** Grenze der Erschließungsabschnitte

11. SONSTIGE HINWEISE

- 11.1 Bodenfunde
Beim Eisenbahnbau wurden im Bereich der östlichen Friedhofsmauer zwei Gräber entdeckt. Es ist anzunehmen, daß das Grabfeld den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt.
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 11.2 Alltlasten
Alltlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.
Wird bei Erdarbeiten erdferme Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
- 11.3 Grundwassererschließung
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Geplante Grundstücksgrenzen
- A B C Straßenbezeichnung
- B Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand in 0,5 Meter)
- Aus Baugesuchen ergänzter Gebäudebestand
- 1 - - - - - 1' Geländeschnitt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LANDESBBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 1.2 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 2.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer (SD = Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach) zugelassen. Einseitig geneigte Dächer sind unzulässig. Höhenversetzte Firste sind zulässig.
- 2.2 Die Dachneigung wird auf 25 – 45° begrenzt.
- 2.2.1 Für Garagen werden zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. (s. auch Ziff. 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- 2.2.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 3.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune sowie anthrazitfarbene, hellgraue ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Grüne und blaue Dachdeckungsmaterialien werden nicht zugelassen.
- 3.2 Die Breite von Dachgauben darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 4 LBO

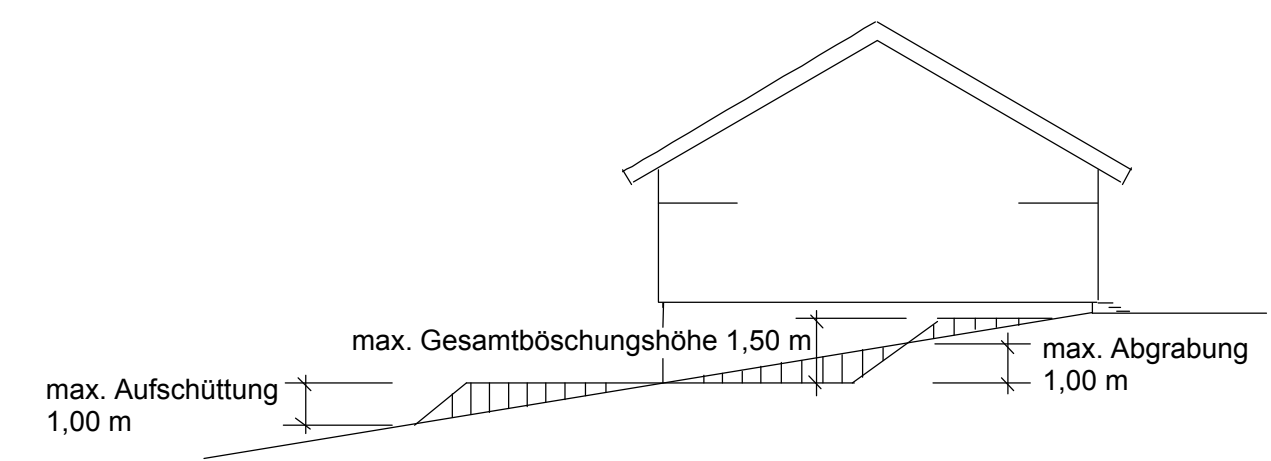
- 4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 5.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- 5.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen.
- 5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. (Begriff natürliches Gelände siehe Ziff. 2.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG



- 5.4 Stützmauern sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 6.1 Die Stellplatzverpflichtung je Wohnung wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.


Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.11.2004 überein.

Neudenu, den

Der Bürgermeister :

.....
(Siegel)

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG			Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak		
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblin			Freier Stadtplaner		
Beratende Ingenieure			Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach		
Tel. 06 26 21 / 9290-0			Fax 06 26 21 / 18831		E-Mail IFK.Mosbach@t-online.de
Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	3	
bearbeitet 10.11.2003	Gla		Fertigung		
gezeichnet 23.11.2004	Feh		Projekt Nr.	1598	

Stadt: Neudenu

Stadtteil: Neudenu

Projekt: Bebauungsplan

AUWEG - Teilbereich I

Lageplan

1 : 500

Plan

Maßstab

Die Stadt:

Neudenu, den 23.11.2004

Der Bürgermeister