Textteil zum Bebauungsplan "Rösse"

RECHTSGRUNDLAGEN:

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983, (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S 426)

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung zum Lageplan M. 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

MI

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen i.S. von § 6 (2) Nr. 3,5,7 und 8 nicht zulässig
gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

GE

1.3 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO

entsprechend den Einschrieben im Plan

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0,6)

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Z
II

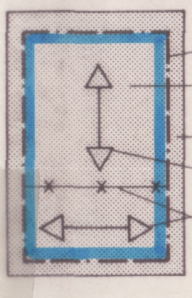
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BauGB, §§ 22,23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



Baugrenze § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO

Hauptfirstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
untergeordnete Nebenfirste sind zulässig gem. Pkt. 13.1.1

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

4. --

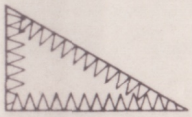
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
§ 21a (4) 3 BauNVO
Hinweis: Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

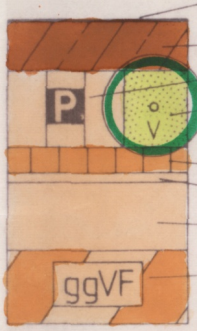
6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 (1) 10 BauGB in Verb. mit § 9 (1) 25 b BauGB



Sichtfelder
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse.

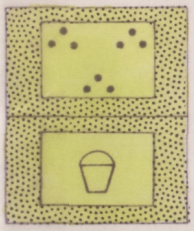
7. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
Feldweg
Parkplatz
Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Gehweg
Kandel
Fahrbahn
gemischt genutzte Verkehrsfläche

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

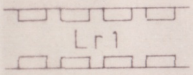


Zweckbestimmung:

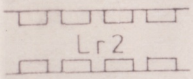
Parkanlage

Spielplatz

9. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

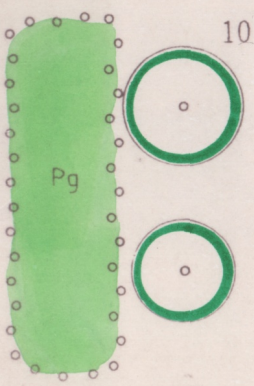


Leitungsrecht zugunsten des Alb-Elektrizitätswerks eG betreffs Führung und Unterhaltung einer 20 kV-Freileitung.



Leitungsrecht zugunsten der Albwasserversorgungsgruppe II betreffs Führung und Unterhaltung einer Wasserversorgungsleitung.

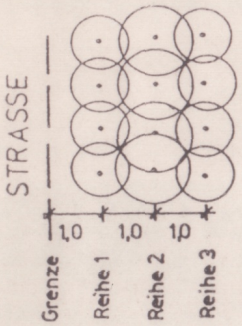
10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 BauGB



10.1 Pflanzgebot Pg § 9 (1) 25 a BauGB

Pro 600 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum I Ordnung (über 15 m Wuchshöhe) zu pflanzen, Stammumfang 18/20 cm.
Vorgeschlagene Baumarten: Bergahorn, Spitzahorn, Steineiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Süßkirsche, Walnuß, Mostbirne, Ulme, Mehlbeere.

Pro 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum II Ordnung (unter 15 m Wuchshöhe) zu pflanzen.
Vorgeschlagene Baumarten als Stammbüsche: Obstbäume, Hainbuche, Feldahorn, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere, Speierling.



Pro 10 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Busch mit 2 bis 4 m Wuchshöhe zu pflanzen.
Pflanzenauswahl Reihe 1 und 3:
Wildrosen, Hundsrose, Apfelrose, Pfaffenhütchen, Schneebeere, Liguster, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, roter und schwarzer Holunder, Waldgeißblatt, Blut- und Goldjohannisbeere, Forsythie, Felsenmispel, Himbeeren, Berberitzen, Dirlitze, Hartriegel.



Pflanzenauswahl Reihe 2 (Grenzabstand 2 m)
Flieder, Hasel, Bluthartriegel, Vogelbeere, Schlehe, Weiß- und Rotdorn, Traubenkirsche, Mehlbeere.

10.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Sträucher gem. vorgenannter Auswahl zu pflanzen.
Pro Grundstück dürfen dabei höchstens 10 m Stellplätze, Garagenstauräume und Hauszugänge in Anspruch genommen werden.

10.3 Nadelgehölze sind bei Neupflanzungen nicht zu verwenden, ausgenommen Eibe.

10.4 Schnitthecken sind ausgeschlossen.

10.5 Durch Auf- bzw. Abtrag entstandene Böschungen sind wirkungsvoll und dauerhaft zu begrünen.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

§ 9 (7) BauGB

12. --

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

13.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

13.1.1 Dächer:
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung für Hauptgebäude siehe Einschriebe im Plan.
für Garagen mind. 15°

SD
30-45°

SD = Satteldach mit Dachneigung 30°-45°

Dachdeckungen nur in roten oder braunen Materialien.
Dachaufbauten sind zulässig als stehende Gauben bis max. 1/3 der Gebäudelänge. Sie müssen mindestens einmal unterteilt sein.
Abstand zum Hauptfirst mind. 1 m (Ansichtsmaß). Abstand zum Ortgang (Giebel) mind. 1,5 m.

13.1.2 Fassadengestaltung:
Folgende Materialien und Farben sind nicht zulässig:
- Asbestzement, Kunststoffe, großformatige Dacheindeckungen.
- Reflektierende, schwarzfarbige und grellfarbige.

Hinweis: Gewünscht wird Putz und Holz in gedeckten Farben.

13.2 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 73 (1) 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig