

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans für das Baugebiet "**Kirschendeich-Brüchel**" im Ortsteil Linkenheim.

A. Rechtsgrundlage

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I.S.2141).*
2. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl.I.S. 466).*
3. *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I.S. 1991, S 58)).*
4. *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl.S. 617).*
5. *§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl.S. 578, berichtigt S.720, in der Fassung der letzten Änderung).*

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

Das Baugebiet wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zum Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) am Kirschendeich und Allgemeinen Wohngebiet (WA gemäß §4 BauNVO) im Gewann Brüchel erklärt.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2. ***Traufhöhe max. 6,60 m***

3. ***Firsthöhe max. 10,20 m***

4. ***Sockelhöhe der Gebäude gemessen in Gebäudemitte: max. 1,10m über Gehweghinterkante.***

C. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kirschendeich-Brüchel" gemäß § 74 LBO

III. Baugestaltung

1. Gestaltung der Wohngebäude

(1) Dacheindeckung mit nichtglänzenden Materialien

(2) Bei Hauptgebäuden ist der Dachgeschoßausbau durch Dachgauben zulässig,

wenn folgende Vorschriften eingehalten werden:

1. Gauben müssen einen Abstand von mind. 1,25m von der Giebelwand haben

2. Die Länge der Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten

3. Die Firsthöhe der Gauben darf den Hauptfirst des Wohngebäudes nicht überschreiten

4. Bei Dachgauben mit Schleppdach müssen die Schnittpunkte beider Dachflächen 50cm unter dem Hauptfirst liegen.

2. Gestaltung der Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen an öffentlichen und privaten Straßen und Wegen darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (gemessen von der OK der Straßenachse in Grundstücksmitte).

Gestattet sind Holzzäune, niedere Steinsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m mit Hinterbepflanzung aus bodenständigen Sträuchern. An der Straße sind Maschendrahtefriedungen nicht zulässig. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken soll mit Buschgruppen, evtl. in Verbindung mit Maschendrahtzaun, höchstens 1,50 m hoch, erfolgen.

Die Errichtung von Mauern über 1,00 m hoch zwischen den Grundstücken ist unzulässig.

Entlang dem Herrenwasserkanal müssen alle Grundstücke eine Tür- und Torlose Einfriedung von mind. 1,20 m Höhe erhalten.

3. Gestaltung der Außenanlagen

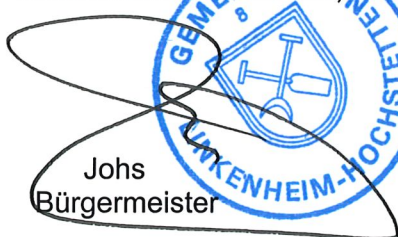
Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nach §19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundflächenzahl überschritten werden (z.B. festgelegte GRZ 0,4 + 50% = 0,60 max. Bodenbefestigung). Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

4. Hinweis

Stellplatzforderung der Gemeinde:

Innerhalb des Bebauungsplanes müssen 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweils zu bebauenden Grundstück ausgewiesen werden (am 24.10.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen).

Linkenheim-Hochstetten, den 25.07.2001


Johs
Bürgermeister

