

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "W E I D I C H II - 6.ÄNDERUNG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 u. 9 des Baugesetzbuches BauGB vom 8.12.1986 (BGBl I.S. 2253) geändert 25.7.1988 (BGBl.-I.S.1093)
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.1.1990 (BGBl.-I.S.132...)
3. § 73 Landesbauordnung LBO für Baden-Württ.vom 28.11.83 (GBI S.770), geänd.1.4.1985 (GBI.S.51) u.22.2.1988 (GBI.S.55)
4. Planzeichenverordnung (Planz.Vo) Vom 30.7.1981 (BGBl.-I.S.833)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. (§ 9 (7) BauGB).
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan im M.1:500.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESETZUNGEN § 9(1) BauGB

1.1 BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) BauGB

1.101 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4(3) 4 - 5 BauNVO sind gemäß § 1(6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.102 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
§ 16-21 a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ).
Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.

1.103 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)
§§ 16 (3)2 u. § 20 (1) BauNVO i.V. § 2(5) LBO
- nach Eintrag im Lageplan -

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff.2.1.6 begrenzt.

1.2 BAUWEISE - nach Eintrag im Lageplan -
§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO

1.21 Offene Bauweise 0 § 22 (2) BauNVO

1.3 ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen festzulegen.

1.5 NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

1.51 Garagen (eingeschossig), überdachte Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind zulässig:

1.511 auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.512 auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen

1.513 ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

1.514 Der Stauraum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen.

1.6 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene, bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude gilt als Festsetzung. Sie bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden. - Vergleiche Ziff.2.1.6 Textteil -

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Die äußere Gestaltung von Gebäuden oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, Garagen als Grenzbebauung oder Gemeinschaftsanlagen, sind in Farbgebung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dachform

§ 73 (1) Nr.1 LBO

a) Hauptgebäude: nach Eintrag im Lageplan 28°

b) Garagen:

Gemeinschaftsgaragen: Flachdach

Doppel-u.Einzelgaragen: Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.

2.1.2 Dachneigung (Altgrad)

§ 73 (1) Nr.1 LBO

a) Hauptgebäude: nach Eintrag im Lageplan

b) Gemeinschaftsgaragen: Flachdach

c) Doppel-u.Einzelgaragen: Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.

2.1.3 Dachdeckung § 73 (1) Nr.1 LBO

Zur Dachdeckung sind bei Satteldächern nur Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.1.5 Firstrichtungen § 73 (1) 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -
zwingend parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen. (siehe auch Legende)

2.1.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze) § 73 (1) 7 LBO

2.1.61 Traufhöhe Wohngebäude (Tr.H.)

gemessen von der festgesetzten, bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH (s. Ziff. 1.6) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit OK Dachhaut

bei Z = I max. 3,50 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel.

2.1.62 Firsthöhe Wohngebäude (Fi.H)

gemessen von der festgesetzten, bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.

bei Z = I max. 6,50 m

2.1.7 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung zur Straße keine Zäune und Mauern. Sockelmauern bis max. 0,40 m über OK Verkehrsfläche zulässig.

3. HINWEIS

3.1 Steinsalzfelder

Das Planungsgebiet "Weidich II-6.Änderung" liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher Grubenfeld III". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprenggeräusche und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in normaler Bauausführung unschädlich.