

Bebauungsplan Biegel

1. Änderung

04.08.1997

26.01.1998

Textteil:

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 sind die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht zulässig.

3.1.1.2. GRZ Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)

lt. Planeintrag als Höchstgrenze

3.1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

siehe Planeintrag

3.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, 18 BauNVO)

3.1.2.1 Traufhöhe

von der im Mittel gemessenen neuen Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand und von talseitiger Wand mit Dachhaut gilt:

bei Z = I und Z = II max. 3,70 m auf mind. 2/3 jeder Traulänge.

von der im Mittel gemessenen neuen Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut gilt:

bei Z = I max. 5,00 m

bei Z = II max. 6,20 m

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

3.1.3.1 Abweichende Bauweise a (§ 22 (4) BauNVO)

wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

3.1.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Verbindliche Firstrichtung für Hauptdächer lt. Planeintrag.

3.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind je Grundstück in ihrer Größe auf 25 cbm begrenzt

3.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Mischfunktionsfläche für die gleichberechtigte Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern auszubauen.

3.1.6 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

3.1.6.1 Pflanzgebot Einzelbaum

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume sind mit hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

3.1.7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstückflächen, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten und Stellplätze, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zugelassen sind nur einheimische standortgerechte Gehölze und Bäume.

Garagenzufahrten und Garagenvorplätze, Parkplätze und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster oder wassergebundene Beläge zu befestigen.

3.1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB).

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

3.1.9 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) dürfen max. 0,75 m höher liegen, als das vorhandene Gelände am höchsten Punkt der überbauten Fläche.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

3.2.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15°.

3.2.1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

- Zugelassen sind giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und die Sonderformen: Dreiecksgauben (nur mit Satteldach zulässig) Gauben mit einem Segment bogendach, Schleppgauben, Zwerchgiebel.
- Die giebelständigen Gauben einschl. der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

Das Zwerchgiebeldach muß mindestens die Dachneigung wie das Hauptdach erhalten.

Die Schleppgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

- Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/3 der Trauflänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 60% der Trauflänge betragen
- Dachgauben müssen vom Ortgang mind. um das 1 1/2 - fache Maß der Fensterhöhe, mind. jedoch 1,5 m abgerückt sein.

Der obere Abschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß mind. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

3.2.1.3 Dachdeckungsmaterial

Für geneigte Hauptdächer sind nur naturrote Tondachziegel oder ziegelähnliche Dachsteine in nichtglänzender Oberfläche zulässig.

3.2.2 Gestaltung der Fassaden (§ 74 (1) LBO)

Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nicht zulässig.

3.2.3 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig, sofern an eine Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel angeschlossen werden kann. Ausgenommen davon sind Parabolspiegel-Antennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden. Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne/Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- oder Doppelhaus nur eine Außenantenne zulässig.

3.2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten nicht zulässig.

3.2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Verkehrsfläche sind künstliche Einfriedigungen nur bis max. 0,30 m Höhe zulässig.

Bei Verkehrsflächen im Einschnitt dürfen Einfriedigungs (Stütz-)mauern 2/3 der Einschnittshöhe hoch sein, max. jedoch 1,00 m.

Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von max. 1,00 m hohen Zäunen, die mindestens 1,0 m von der Grenze abgerückt sind und durch Buschwerk oder Hecken verdeckt werden.

4. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

4.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und dort wiederverwendet bzw. wiedereingebaut werden. (Erdmassenausgleich)

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterböden sollten die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" beachtet werden.

4.2 Altlasten

Im Plangebiet besteht kein Verdacht auf Altlasten.

4.3 Baugrund

Im Untergrund liegen unter einer Hang-Lehm und Hang-Schutt-Decke die Schichten des oberen Muschelkalks.

Bei Gründungen im Muschelkalk ist "leicht" und "schwer" lösbarer Fels (Klassen 6 und 7 der DIN 18300) zu erwarten. Mit sonstigen nennenswerten baugrundbedingten Erschwernissen ist nicht zu rechnen.