

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Läden, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1(5) BauNVO), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 1(6) BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1(5) BauNVO).

2. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.1 TRAUFHÖHEN

Bei Z = I:

von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 4,0 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge.

Bei Z = II.1:

von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am bergseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von bergseitiger Wand mit Dachhaut max. 3,8 m auf min. 2/3 der Trauflänge.

von dem im Mittel gemessenen festgelegten Gelände am talseitigen Hausgrund bis zum Schnittpunkt von talseitiger Wand mit Dachhaut max. 6,3 m auf min. 2/3 der Trauflänge

Bei Z = II.2 und II.3:

von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut max. 6,5 m auf min. 2/3 jeder Trauflänge.

2.2 FIRSTHÖHEN

Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First

bei Z = I und Z = II.1 max. 8,0 m

bei Z = II.2 max. 10,5 m

bei Z = II.3 max. 11,5 m

3. GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

In den Gebieten mit Z = II.3 darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19(4)1-3 BauNVO um max. 75 v.H. überschritten werden, sofern die Überschreitungen durch Tiefgaragen verursacht werden, durch welche die Baugrundstücke lediglich unterbaut sind.

Voraussetzungen hierfür sind:

- daß diese Tiefgaragen min. 0,6 m erdüberdeckt sind,
- daß diese Tiefgaragen nur notwendige Stellplätze haben, die durch die Bebauung des Baugrundstückes verursacht sind,
- daß keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

4. **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 UND § 20(1) BauNVO)**
Die Zahl der Vollgeschosse darf gem. § 16(6) BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wird.
Voraussetzungen hierfür sind:
 1. daß es sich bei dem überschreitenden Vollgeschoß um ein Dachgeschoß handelt, das gem. § 2(5) LBO nur deshalb als Vollgeschoß zählt, weil sich über ihm ein sogenanntes "oberstes Geschoß" befindet.
 2. daß die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen nicht überschritten werden.
5. **ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 22(4) BauNVO)**
 - 5.1 **ABWEICHENDE BAUWEISE 1.**
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.
 - 5.2 **ABWEICHENDE BAUWEISE 2**
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit höchstens 20 m Länge.
6. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. **OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)**
Parkplätze, separat geführte Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, kleinformatischen Pflasterungen mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.
Tiefgaragen müssen mit min. 0,6 m Erde überdeckt und begrünt werden.
8. **FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
Die Steinriegel und die Bepflanzungen sind zu erhalten.
9. **SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
Im gesamten Planbereich sind außerhalb der überbaubaren und der nicht zur Erschließung benötigten Flächen alle Bäume zu erhalten, sofern sie 1 m über dem Boden einen Stammdurchmesser von min. 0,15 m haben.
10. **LEITUNGSRECHTE (§ 9(1)21 BauGB)**
LR 1 = für die Gemeinde Roigheim zur Führung einer Wasserleitung und eines Abwasserkanals und
für die EVS, Energieversorgung Schwaben zur Führung eines Stromkabels.
LR 2 = Für die Gemeinde Roigheim zur Führung einer Wasserleitung.
11. **ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)**
 - 11.1 **EINZELBÄUME:**
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
 - 11.2 **FLÄCHIGE ANPFLANZUNG 1:**
Im Sinne einer dichten Feldhecke sind heimische, standortgemäße Sträucher und Heister zu pflanzen.
 - 11.3 **FLÄCHIGE ANPFLANZUNG 2:**
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Obstbäume zu pflanzen.
Die Flächen zwischen den Bäumen sind mindestens zur Hälfte mit heimischen, standortgemäßen Sträuchern zu bepflanzen.

12. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZ- BAUWERKE (§ 9(1)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 allgemein zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m.

D. HINWEISE

1. Baugrund

Beim Aushub von Unterkellerungen und Leitungsgräben kann evtl. Fels angetroffen werden.

2. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.