

T E X T T E I L

Gemeinde : Roigheim

Kreis : Heilbronn

BEBAUUNGSPLAN : " UNTERE ZEILSTRASSE UND WELZBACHWEG "

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen : §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. I 1969 S. 11), § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung v. 20.6.72. (Ges.Bl. S. 351)

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

C. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet (W A) § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag
Dorfgebiet (M D) § 5 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 17 bis 20 BauNVO)

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO, siehe Planeinschrieb)

Im Baugebiet W A : $I + U = \boxed{II}$ (Höchstgrenze)
= 1 Vollgeschoß u. 1 anrechenbares Untergeschoß
 $\underline{II} - \text{MAX } 2 \text{ VOLLGESCHOSSE}$

Im Baugebiet M D : $II = 2$ Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächen und

Geschoßflächenzahl: entsprechend Planeinschrieb

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) entsprechend Planeintrag

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Haupttrichtung von Gebäuden entsprechend Planeintrag
(Firsttrichtung)

1.4 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung, und Einfriedigung freizuhalten. (Anpflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten).

1.5 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Die im Bebauungsplan mit LR dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Roigheim zu versehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen : für Baugebiet W A

Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes darf die gebäudehöhe max. 5,90 m betragen.

2.2 Gebäudehöhen : für Baugebiet M D

Wohngebäude : Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes darf die Gebäudehöhe bis max. 6,50 m betragen.

Gewerbliche Gebäude : Traufhöhe im Mittel gemessen von der Geländeoberfläche max. 6,50 m.

2.2 Dachformen und Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.2 Dachformen und Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.21 Für die Baufläche V A, nördlich der unteren Zeilstrasse :
Satteldach (SD); Dachneigung siehe Nutzungsschablone.



2.22 Für die Baufläche südlich der unteren Zeilstrasse :
Geneigtes Dach (GN), Dachneigung siehe Nutzungs-
schablone

2.23 Für die Baufläche nördlich des Welzbachweges :
Geneigtes Dach (GN), Dachneigung ca. 25° - 30°
od. Flachdach (FD)



2.3 Dacheindeckung:

bei Sattel- oder Pultdach: ~~Dunkel~~farbige Dacheindeckung
bei Flachdächer : Hell- oder dunkelfarbige
Dacheindeckung.