

TEXTTEIL:

| | | | | | | | |
|----|---|-----|--|------|---|---|---|
| A. | Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind: Das <u>Baugesetzbuch</u> (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I., S. 2253) Die <u>Baunutzungsverordnung</u> (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I., S. 132) Die <u>Planzeichenverordnung</u> vom 30 Juli 1981 (BGBl. I., S. 833) Die <u>Landesbauordnung</u> (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt (GBl. S. 51) und vom 22. Febr. 1988 (GBl. S. 55). | II. | <u>Gestaltungsvorschriften</u> (§ 73 LBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB) 1. <u>Dachform und Dachneigung</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 1.1 Siehe Eintragung im Lageplan 1.2 Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Walmdächer sind als Ausnahme zulässig. 1.3 Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. 2. <u>Dachdeckung</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 2.1 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind Ziegel bzw. Dachsteine und nur in rotbraunen, braunen und naturroter Farbtönen und nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig. 2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen (nichtglänzendes Material). 2.3 Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte oder Dachgauben sind als <u>Ausnahme</u> zulässig, wenn sie in der Summe 1/3 der Hauptfirstlänge pro Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten dürfen bis höchstens 0,60 m unter den Hauptfirst reichen. 3. <u>Gebäudehöhen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) siehe Planeintrag 3.1 Die festgesetzte <u>max. Traufhöhe</u> darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die jeweilige Traufhöhe als Abstand zwischen der, für die Erschließung des jeweiligen Gebäudes maßgebenden, im Mittel gemessenen Höhe der Straßenachse und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes. Bei nicht eindeutig geklärten Grundstücken wird auf die im Lageplan festgesetzten Bezugspunkte verwiesen. Im Süden und Osten wird die Traufhöhe über EFH gemessen (siehe Planeintrag). 3.2 Die festgesetzte <u>max. Firsthöhe</u> darf nicht überschritten werden. Gemessen wird die jeweilige Firsthöhe von der, für die Erschließung des Gebäudes maßgebenden, im Mittel gemessenen Höhe der Straßenachse aus. Bei unklarer Grundstückslage siehe Ziffer 3.1. 4. <u>Wandflächengestaltung</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 4.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen. 4.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen. 5. <u>Einfriedungen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Als Einfriedungen sind nur Mischhecken und eingegrünte Zäune zwischen den Privatgrundstücken zugelassen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem geplanten Gelände. Gegenüber Verkehrsflächen sind nur Mischhecken od. eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. 6. <u>Sichtschutzanlagen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) 6.1 Sichtschutzanlagen wie Pergolen, Sichtschutzmauern, Sichtschutzwände u.ä. sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Sichtschutzanlagen auf einem Grundstück dürfen insgesamt eine Länge von 16 m sowie in einer Richtung eine Länge von 8 m nicht überschreiten. Das Material von Sichtschutzmauern ist auf das Material der Außenwände des Hauptgebäudes abzustimmen. Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen sind zu den öffentlichen Flächen hin durch Pflanzen wie Efeu, wilder Wein, Spalierobst u.ä. zu begrünen. 6.2 Auf den Grundstücksflächen, die an sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Wohnwege, Gehwege) angrenzen, sind Sichtschutzanlagen als bauliche Anlagen auf einer Tiefe von 0,60 m - gemessen von der Grundstücksgrenze - nicht zulässig. 7. <u>Gestaltung der nicht überbauten Flächen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) 7.1 Die nicht bebauten Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden (siehe Anlage A. II, B). 7.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind wassergebunden auszuführen. 7.3 Bei den über die erforderliche Zahl hinausgehenden Stellplätzen sind die Fahrspuren mit Rasensteinen anzulegen. 8. <u>Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO) ausgenommen Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost. 9. <u>Antennen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Soweit der Anschluß an eine Sammelantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Ansonsten ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. 10. <u>Geländegestaltung</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO) 10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur maximal +/- 0,80 m abweichen. 10.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,50 m nicht überschreiten und ist abzuböschten. 10.3 Im Zusammenhang mit für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können größere Abweichungen zugelassen werden. 10.4 Die für den Straßenbau erforderlichen Abgrabungen auf den Baugrundstücken können durch Stützmauern ersetzt werden, soweit die Stützmauern eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und zu der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,60 m eingehalten wird. Diese Stützmauern sind naturnah (keine Betonelemente) zu gestalten. Die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stützmauer ist durch Pflanzen zu begrünen (siehe Anlage B). | III. | <u>Verbrennungsverbot</u> (§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO) Zur Beheizung der Gebäude sind zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen feste und flüssige Brennstoffe nicht zugelassen. Als Zusatzheizung (z.B. offener Kamin) sind feste Brennstoffe als Ausnahme zulässig. IV. | <u>Hinweise</u> 1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich. 2. Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mindestens 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen. 3. Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden) Feldflur entstehenden Emissionen (Staub, Geruch, Motorengeräusche) müssen hingenommen werden. 4. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Summe pro Bauvorhaben wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet (d.h. für ein Einfamilienhaus als Einzelbauvorhaben generell 2 Stellplätze bzw. 2 Garagen). 5. Gem. der am 12.12.1989 erlassenen Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Schwieberdingen" ist der gesamte Planbereich als Zone III A festgesetzt. 6. Innerhalb des Plangebietes ist mit jungsteinzeitlichen und frühkeltischen Befunden zu rechnen. Das Landesdenkmalamt - Archäologische Denkmalpflege - bittet daher die Termine der Erschließungs- und Erdarbeiten bekanntzugeben, damit diese überwacht werden können. Kurzfristige Rettungsgrabungen sind nicht auszuschließen. Die ausführenden Firmen sind besonders auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DschG hinzuweisen. 7. Grundsätzlich sollte kein Erdmaterial aus dem Baubereich abgefahren werden. Vielmehr ist ein Massenausgleich des Erdmaterials anzustreben. V. | <u>Anlage zum Textteil</u> (Bepflanzungsvorschlag) (Siehe Textteil Ziff. I. 5, II. 7.1. und II. 10.4) Für die Bereiche "Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf privatem Gelände" werden zur freien Verwendung vorgeschlagen: A.I. <u>Bäume</u> I. Ordnung (großwüchsig) Eiche (Quercus sessiliflora) Linde (Sommerlinde Tilia platyphyllos / Winterlinde Tilia cordata) Hainbuche (Carpinus betulus) Esche (Fraxinus excelsior) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides) Außerdem sämtliche Obstbaumarten als Hochstämme A.II. <u>Bäume</u> II. Ordnung (mittelwüchsig) Feldahorn (Acer Campestre) Vogelbeere (Sorbus aucuparia = Eberesche) Mehlbeere (Sorbus aria) Schwed. Mehlbeere (Sorbus intermedia) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubenkirsche (Prunus serotina (spät-blühend) Birke (Betula verrucosa) B. <u>Sträucher</u> - Haselnuß (Corylus avellana) - Liguster (Ligustrum vulgare) - Weißdorn (Crataegus oxyacanthal) - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) - Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus) - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea) - Gelber Hartriegel (Cornus mas) - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) - Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium) - Wildrosenarten (Rosa ssp.) - Weiden (Salweide) (Salix caprea) - Hainbuchen (-hecken) (Corpinus betulus) |
|----|---|-----|--|------|---|---|---|

