

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan „Am Graben / Am Bildhäusle“

In der Fassung vom: Februar 2006

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141), in der Fassung vom September 2001.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132), in der Fassung der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die **Obergrenze** der Grundflächenzahlen (GRZ), der Grundflächen (GR), sowie der Wandhöhen (WH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse (VG) wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

§ 5 Gebäudehöhen

- (1) Für Einzel- und Doppelhäuser werden die Wandhöhen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, als Obergrenze festgesetzt.
- (2) Die Wandhöhe wird gemessen in Gebäudemitte von Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Im hängigen Gelände wird die festgesetzte Wandhöhe an der Bergseite gemessen. An der Talseite darf die sichtbare Wandhöhe die bergseitig festgesetzte Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten.
- (3) Bei geneigten Dächern darf die Oberkante Dachhaut des Firstes die festgesetzte Wandhöhe um max. 4,0 m überschreiten.



§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen, im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt) ausgeführt werden.

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) ist die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) ist die offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Grünordnungsplan

Die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, vorgesehenen und gekennzeichneten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 10 Pflanzenerhaltungsgebot

- (1) Im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, sind Pflanzenerhaltungsgebote nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzt.
- (2) Der zu erhaltende Baumbestand ist bei Gefährdung durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Durch Baumaßnahmen entfallende Bäume sind durch Neupflanzungen an geeigneten Stellen zu ersetzen.

§ 11 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Im Zuge der Neubaumaßnahmen auf den privaten, noch **unbebauten** Baugrundstücken sind hochstämmige, einheimische Laub- oder Obstbäume, entsprechend den **Grünordnerischen Maßnahmen, Anlage zu Plan 1.1**, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(vgl. Anlage zu Plan 1.1, Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2).
- (2) Auf jedem privaten, bereits bebauten Grundstück ist ab 25 m² **neu bebaute** Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Für die Neupflanzung hat die Auswahl aus der **Pflanzenauswahlliste** des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Anlage zu Plan 1.1) zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

§ 12 Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen

Zur Sicherstellung des Wendevorganges eines Pkw's bzw. eines 3-achsigen Müllfahrzeuges sind die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) im Bereich der Wendeanlagen festgesetzten und gekennzeichneten Freihaltezonen für Fahrzeugüberhanglängen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Feste Einbauten (wie z. B. Einfriedigungen) und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,30 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

Weingarten, **20. Feb. 2006**



Für den Gemeinderat:


Schplz
Bürgermeister