

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

zum Bebauungsplan „Bahnhofstraße-Südseite, Nr. 91-123 / Spitalstraße Nr. 1-11“
3. Planänderung und 1. Ergänzung

In der Fassung vom: 19.04.2004

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, ber. 1998 S. 137), in der Fassung der letzten Änderung.

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 – PlanZV90) 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, als Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO, und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstgarten“ festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1.

§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) 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.

- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2, Ziffern 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 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.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Wandhöhen (WH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, festgesetzt.

§ 5 Gebäudehöhen

Für die Obergrenzen der Wandhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, verbindlich.

Die Wandhöhe wird gemessen:

- für die Bebauung entlang der Straßen: von Hinterkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- für die Bebauung im rückwärtigen Bereich: von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen und Baulinien 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 rückwärtigen Bereich bis zur hinteren Baugrenze zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, im Sand- / Kiesbett verlegt) ausgeführt werden.

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit **△_E** gekennzeichnet.
- (3) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und mit **g** gekennzeichnet.
- (4) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind besondere (abweichende) Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und mit **b** gekennzeichnet:
 - b₁** - gilt für Baufenster für Wohngebäude in der 2. Bauzone, die zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen einen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzabstand einhalten. Innerhalb der Baufenster gilt die Grenzbebauung.
 - b₂** - gilt für Baufenster für Wohngebäude in der 2. Bauzone, die zu einer seitlichen Grundstücksgrenze einen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, festgesetzten Grenzabstand einhalten. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der Baufenster gilt die Grenzbebauung.

§ 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind Flächen für Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger (Anlieger der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Grundstücke) festgesetzt und mit **fr** und **lr** gekennzeichnet.
- (2) Für jedes Fahrrecht muß eine lichte Weite von min. 3,0 m und eine lichte Höhe von min. 3,50 m Höhe und für jedes Leitungsrecht eine Breite von min. 2,50 m (unterirdisch) sichergestellt sein.
- (3) Die örtliche Lage der Fahr- und Leitungsrechtsflächen ist, unter Beibehaltung der unter Absatz 2 festgesetzten Dimensionierung und im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, an die örtlichen Gegebenheiten anpaßbar.
- (4) Eine bauliche Nutzung auf den für Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist **nicht** zulässig.

§ 10 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der Hauptgebäude muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 11 Grünordnungsplan

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

§ 12 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Pflanzenerhaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden nach DIN 18920 geschützt und sind dauerhaft zu unterhalten.

Um Verletzungen während der Bauzeit zu verhindern, wird der Stamm mit Bohlen ummantelt. Der etwa dem Kronenraum entsprechende Wurzelraum darf nicht befahren werden. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum müssen die Vorschriften der DIN 18920 befolgt werden.

- (2) Auf den privaten Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind die im Bestandsplan zum Grünordnungsplan, Plan 0.2, gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Abgehende Bäume sind durch hochstämmige einheimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen.

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf jedem privaten Grundstück ist je 50 m² neu überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Weingarten, 19. April 04



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister