

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Heidengaß - Teil I“, 2. Planänderung

---

In der Fassung vom: Februar 2006

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, ber. 1998 S. 137), 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 – 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 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.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), der Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der Traufhöhen (TH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Plan 1.1, festgesetzt.

### § 5 Gebäudehöhen

- (1) Für die Obergrenzen der Traufhöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) verbindlich.

Die Traufhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß – Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren gemessen.

- (2) Die Obergrenze der Sockelhöhe beträgt max. 1,00 m. Das Erdreich ist hierbei so anzuböschten, daß der sichtbare Sockel 1,10 m nicht überschreitet.

Die Sockelhöhe wird gemessen:

- für die Bebauung entlang der Jöhlinger Straße: von Hinterkante Gehweg bis zur Oberkante Erdgeschoß – Rohboden.
- für die Bebauung im rückwärtigen Bereich: von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoß – Rohboden.

### § 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 mit „Ga“ gekennzeichneten 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

Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.

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

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 6846/3, 6848/1, 6849/1, 6850/2, 6854 und 6860/1, 6861/1, 6863 Leitungsrechtsflächen für bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde festgesetzt und mit **lr<sub>1</sub>** gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 6867, 769 / 1 und 768 eine Leitungsrechtsfläche zugunsten der Hinterlieger festgesetzt und mit **lr<sub>2</sub>** gekennzeichnet.
- (3) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind auf den Grundstücken Flst. Nr. 767 und 768 von der Jöhlinger Straße aus, Flächen für Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger (Anlieger der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Grundstücke) festgesetzt und mit **fr / lr<sub>3</sub>** gekennzeichnet.

Die örtliche Lage der Fahr- und Leitungsrechtsflächen **fr / lr<sub>3</sub>** ist, unter Beibehaltung der im folgenden Absatz festgesetzten Dimensionierung und im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, an die örtlichen Gegebenheiten anpaßbar.

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.

- (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) vorgesehenen und gekennzeichneten grünordnerische Maßnahmen sind entsprechend der Beschreibung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

## § 12 Anpflanzen von Bäumen

- (1) Im öffentlichen Bereich sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage zu erfolgen.

## § 13 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Für vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher sind Pflanzerhaltungsgebote festgesetzt.

Zu erhaltende 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) Abgehende Bäume sind durch hochstämmige standortheimische Laub- bzw. Obstbäume (siehe auch: Pflanzenauswahlliste, Plan 1.1) zu ersetzen.

## § 14 Gewässerrandstreifen

- (1) Entlang des Walzbaches ist der im zeichnerischen Teil dargestellte Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Als Ausnahme werden Einfriedigungen, die ein Abstellen von Fahrzeugen im Gewässerrandstreifen verhindern, zugelassen.

## § 15 Freihaltezone für Fahrzeugüberhanglängen

Zur Sicherstellung des Wendevorganges eines 2-achsigen Müllfahrzeuges ist die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) im Bereich der Wendeanlage festgesetzte und gekennzeichnete Freihaltezone 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,

Für den Gemeinderat:

Scholz  
Bürgermeister