

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

zum Bebauungsplan „Hinterdorf Teil IV / III“

In der Fassung vom April 2005

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 und als Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO 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 (3) Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 (2) Ziffern 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Wandhöhen (WH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.
- (2) Für das **allgemeine Wohngebiet (WA)** ist eine zusätzliche Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

Grundstücke an der Wiesenstraße (Haus-Nr. 3 bis 41 und 4 bis 42)	GRZ 0,3	→	GRZ ₂ 0,6
alle übrigen Grundstücke im WA	GRZ 0,4	→	GRZ ₂ 0,7

§ 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 festgelegtem 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 Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt und mit **g** gekennzeichnet.
- (3) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind besondere (abweichende) Bauweisen gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt:
 - b₁** Es ist eine einseitige Grenzbebauung (halboffene Bauweise) zulässig.
 - b₂** Es sind Gebäude zulässig, die auf **einer** seitlichen Grundstücksgrenze und auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.
 - b₃** Es sind Gebäude zulässig, die auf **beiden** seitlichen Grundstücksgrenzen und auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.
- (4) Die Bauweise für die Bebauung in der 2. Baureihe muß der Bauweise der bestehenden 1. Baureihe entsprechen.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall (z.B. bedingt durch den bestehenden Grundstückszuschnitt), im Rahmen der Festsetzungen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 zulässig.

- (5) Bei Baufenstern, die sowohl die 1. Baureihe als auch die 2. Baureihe einschließen, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude, gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten:

Baufenstertiefe gesamt bis einschl. 26,0 m	- Mindestabstand 6,0 m
Baufenstertiefe gesamt über 26,0 m	- Mindestabstand 8,0 m

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

- (1) Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sind, im Falle von Grundstücksteilungen zwischen der 1. und 2. Baureihe, Flächen für Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger (Anlieger der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Grundstücke) festgesetzt.

Die örtliche Lage der Geh-, 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.

- (2) Für jedes Geh- und 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) Eine bauliche Nutzung auf den für Geh-, 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.

§ 11 Lärmschutz

Nach der „Schalltechnischen Untersuchung“ durch das Büro Obermeyer (Institut für Umweltschutz und Bauphysik) werden auf dem Grundstück Flst. Nr. 13600 tags die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI - Gebiet überschritten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 13600 sind als passive Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- geeignete Grundriß- und Baukörpergestaltung
(z. B. Aufenthaltsräume von der Lärmquelle abgewendet, Wintergarten als Pufferzone, Begrünung der Gebäudefassade)
- Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109
(z. B. Schallschutzfenster)

Auf der Grundlage der „Schalltechnischen Untersuchung“ sind die Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen und als Bestandteil des Bauantrages mit einzureichen.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan ist als **Anlage 1** den Bebauungsvorschriften beigelegt.

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 Pflanz-erhaltungsgebote 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) Abgehende Bäume sind durch hochstämmige einheimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen.

§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

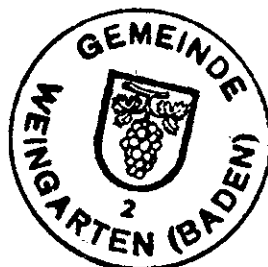
- (1) Je 50 m² neu überbaute Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung erfolgt für gekennzeichnete Bereiche auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück, bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde, als Ersatzmaßnahme auf geeigneten Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- (2) Je 20 m² neu hergestellte Stellplatzfläche im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem vorderen Wohngebäude) ist im Vorgartenbereich ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- (3) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Weingarten, **09. Mai 2005**



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister