

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

zum Bebauungsplan „Inneres Aufeld I A“

In der Fassung vom: 13.05.2002

1.0 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV '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

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3, Ziffern 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Die Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 6 BauGB begrenzt. In den im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) gekennzeichneten Bereichen sind maximal 3 Wohnungen / Gebäude zulässig.

§ 3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Traufhöhen (TH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.
- (2) Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO wird für die im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) gekennzeichneten Bereiche auf max. 0,7 festgesetzt.

Für das übrige Planungsgebiet wird die zulässige Überschreitung der GRZ auf max. 0,6 festgesetzt.

§ 4 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 Oberkante Dachhaut gemessen.

- (2) Für Gebäude mit der Traufhöhe TH 1 beträgt die Obergrenze der Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß – Rohboden) max. 0,95 m über OK Achse der fertigen Straßen und Wege. Das Erdreich ist hierbei so anzuböschern, daß der sichtbare Sockel 1,05 m nicht überschreitet.

Für alle übrigen Gebäude wird die Obergrenze der Sockelhöhe auf max. 1,10 m festgesetzt, der sichtbare Sockel darf hierbei 1,20 m nicht überschreiten.


§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil, (Plan 1.1), durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,00 m ist als Ausnahme zulässig.

§ 6 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/ oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Carports sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen im Vorgartenbereich und in den seitlichen Abstandsflächen (bis zur rückwärtigen Baugrenze) dann zulässig, wenn sie allseitig offen ausgeführt werden.

§ 7 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 eine offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.

§ 8 Stellung der baulichen Anlagen

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

§ 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

- (1) Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) ist eine mit einem Geh- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger und des Energieversorgungsunternehmens (Badenwerk), belastete Fläche festgesetzt und mit **gr + lr** gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger und des Energieversorgungsunternehmens (EnBW), belastete Flächen festgesetzt und mit **fr + lr** gekennzeichnet.

§ 10 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.

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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im öffentlichen Bereich sind entsprechend den Vorgaben des zeichnerischen Teils mit Grünordnungsplan (Plan 1.1) Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume sowie Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
- (2) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 1. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Größenordnung gepflanzt werden (Plan 1.1, Nr. 2.1 Grünordnerische Festsetzungen).
- (3) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m², sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (4) 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.

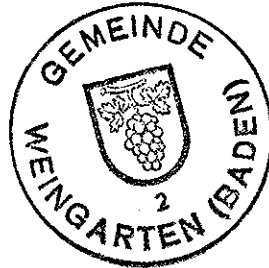
§ 13 Erhaltung von Bäumen

Zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (vgl. Plan 1.1, zeichnerischer Teil + Grünordnungsplan) werden nach DIN 18920 geschützt. Um Verletzungen 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.

§ 14 Sichtfelder

Zur Sicherheit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

Weingarten, **13. Mai 02**



Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister