

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N
zum Bebauungsplan „Südlich der Ringstraße“
- 1. Planänderung -

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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

- (1) Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil, Plan 1.1.

§ 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) Im WA – Gebiet wird in gekennzeichneten Bereichen die Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. In Gebäuden mit der Traufhöhe TH 3,95 m sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- (3) Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2, Ziffern 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Im Mischgebiet sind von der Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ die Anlagearten Nahrungs- und Genußmittel, Drogerie, Reform- und Parfümeriewaren, Textil- und Bekleidungsartikel sowie Bau- und Gartenmärkte gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind die Flächenanteile an außerhalb des Grundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GSt, GCp, GGa) besonders gekennzeichnet, die gemäß § 21a (2) BauNVO zur Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind.

§ 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) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß – Rohboden) beträgt max. 1,10 m. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straßen und Wege. Das Erdreich ist so anzuböschten, daß der sichtbare Sockel 1,20 m nicht überschreitet.





§ 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.
- (3) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (Rasendurchwuchssteine, Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

§ 7 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (2) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (3) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise – nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig - gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit  gekennzeichnet.
- (4) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, ist die offene Bauweise – nur Hausgruppen 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

Im zeichnerischen Teil (Plan 1.1) sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht, zugunsten der Anlieger und des Energieversorgungsunternehmens (Badenwerk), belastete Flächen festgesetzt und mit **fr** / **lr** gekennzeichnet.

§ 10 Lärmschutz

Nach dem Lärmschutzgutachten werden im WA – und MI – Gebiet tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte durch Schienenlärm überschritten. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schienenlärm) festgesetzt.

Neben den aktiven Schutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwall und Aufböschungen im öffentlichen Bereich, sind im privaten Bereich 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 des Lärmschutzgutachtens sind die Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zu bestimmen und als Bestandteil des Bauantrages mit einzureichen. Die „Schalltechnische Untersuchung“ zum Bebauungsplan ist als Anlage 1 den Bauvorschriften beigelegt.

§ 11 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.

§ 12 Grundwasserschutz

- (1) Die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude ist so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des mittleren Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

§ 13 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.

§ 14 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) An der Planstraße A sind auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Bäume festgesetzt. Die Baumstellung kann in Anpassung an Grundstückseinfahrten, Leitungstrassen etc. geringfügig verschoben werden (unverbindliche Baumstellung).
- (3) Auf jedem privaten Baugrundstück ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (4) An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 40 m², sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen.
- (5) 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.

§ 15 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, 26. März 2007

Für den Gemeinderat:




Scholz
Bürgermeister