

Bebauungsplan

M 1:500

"BRÜHL"

Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
beschlossen

am 11.10.1989

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen

am 15.12.1992

Auslegung bekanntgemacht

am 14.01.1993

Öffentlich ausgelegt vom 25.01.1993

bis 26.02.1993

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen

am 28.09.1993

Geprüft gem. § 11 BauGB vom Regierungspräsidium
Stuttgart mit Erlaß Nr. _____

vom _____

bekanntgemacht und in Kraft getreten

am 03.02.1994

Ausgefertigt: Leonberg, den _____

29.09.1993

Dr. Hassler
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften
außer Kraft.

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GeBl. S. 770)

Sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Stuttgart, den 4.12.92

Gefertigt:



Alfred Hils
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Heustiegstr. 28 - 7000 Stuttgart 1
Tel. 0711/2364486 - Fax 0711/2369489

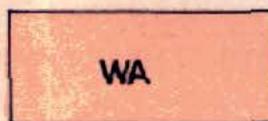
Städtebauliche
Bearbeitung:
Architekten, Stadtplaner
Zoll u. Partner
Markelsheimer Str.
7000 Stuttgart 40

Aufgestellt:

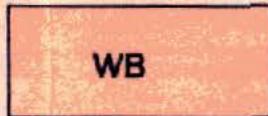
[Signature]
Stadtplanungsabteilung

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 15 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

(Mischgebietsfläche)
- siehe Text I 1.3. -

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

$\frac{WA\ 2}{2Wo}$

Beschränkung auf 2 Wohnungen
pro Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

10

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
- siehe Text I 2.4. -

EFH

Erdgeschoßfußbodenhöhe

TH

Traufhöhe

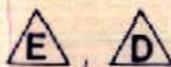
Ok

Dachoberkante

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ^{GB} § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



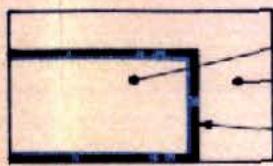
offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

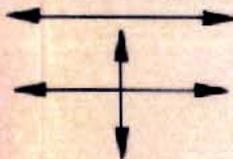
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



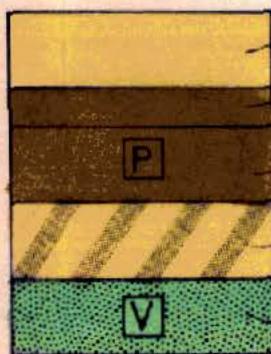
Firstrichtungen des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde Gebersheim

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- Straßenfläche
- Gehwegfläche oder Rad-, Feld- u. Fußweg
- öffentliche Parkplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -
- Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Nr. 14 BauGB)

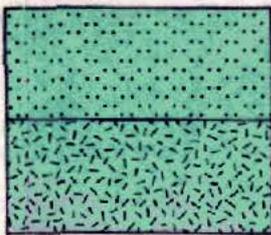


Umspannstation



Fläche für die Aufstellung von Wertstoffcontainern

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche
(Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan)

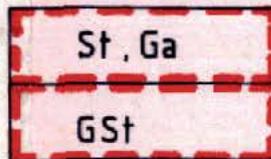
private Grünfläche
(Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (lrA)
und der Bundespost (lr)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



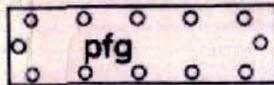
Stellplätze, Garage

Gemeinschaftsstellplätze (i.V.m. § 9 Abs. 1
Nr. 22 BauGB)

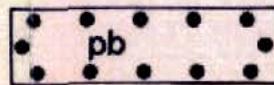
Pflanzgebot und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot (pfg)
für flächenhafte Anpflanzungen

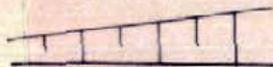


Pflanzbindung (pb)
für flächenhafte Anpflanzungen

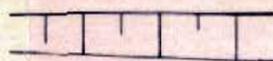


Pflanzbindung für Einzelbäume

Flächen für Anschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur
Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



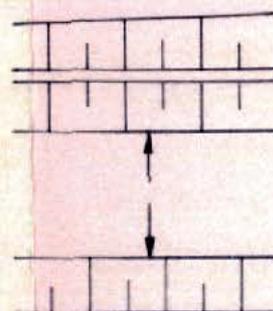
Abgrabung



Straße

Aufschüttung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung
der Spielfläche (Bolzplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Erdwall (Aufschüttung)

Spielfläche (Bolzplatz)

Böschung (Abgrabung)

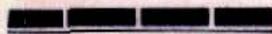
Flächen für Aufschüttungen von Erdaushub und Erdmaterial

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Aufschüttung

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen



Abgrenzung der Art und des Maßes (GRZ, GFZ)
der baulichen Nutzung



Abgrenzungen unterschiedlicher Höhen und
unterschiedlicher Stellung baulicher
Anlagen (Firstrichtung)

Sonstige Festsetzungen

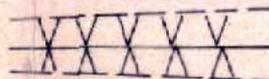
SD₁, SD₂

Dachformen

DN

Dachneigung

Sonstige Eintragungen



vorhandene Böschung

x (407,06)

gemessene bestehende Höhe

x 406,84

festgelegte Höhe

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Eintrag

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

(Beschränkung der Zahl der Wohnungen siehe Nr. I.8).

1.2 Besondere Wohngebiete (WB) (§ 4 a BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

Die ausgewiesene Mischgebietsteilfläche ist als Bauland (§ 19 (3) BauNVO) dem nördlich angrenzenden Baugebiet (MI6) zugeordnet (Festsetzungen siehe Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße, Änderung und Erweiterung").

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

entsprechend Eintrag

2.2 Geschoßfläche und Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

a) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

b) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVU)

2.4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Höhenangaben der Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Normalnullsystem (Neues System) festgelegt.

EFH_{max} = Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH_{max}) sind als Höchstmaße festgesetzt.

EFH = Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind verbindlich.
Abweichungen bis zu $\pm 0,3$ m von der festgesetzten Höhe sind zulässig.

2.4.2 Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße von der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH_1 = Traufhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH_{max} oder EFH)

TH_2 = Traufhöhe an der Hangseite (Westseite) des Gebäudes über der vermittelten natürlichen Geländeoberfläche entlang der Gebäudewand

TH_3 = Traufhöhe an der Nord- und Südseite (bzw. Straßen- und Talseite) des Gebäudes über der vermittelten Straßenhöhe der Straßen 2 und 4 im Abschnitt der Straßenfront des jeweiligen Gebäudes

TH_4 = Traufhöhe an der Straßen- bzw. Ostseite des jeweiligen Gebäudes über der vermittelten Straßenhöhe der Straße 3 im jeweiligen Abschnitt der Gebäudefront

2.4.3 Dachoberkante (OK)

OK = Höchstmaß im Normalnullsystem (Neues System) der obersten Begrenzung von Dachflächen der Garagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVU)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVU)

 = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVU)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig.

Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen nach LBO) gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVU)

entsprechend Festlegung im Lageplan

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVU)

Eine Überschreitung der festgelegten Baugrenzen bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer usw. kann zugelassen werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der baulichen Anlagen (First-
richtung) ist für den Hauptbaukörper verbindlich.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überirdische offene und überdeckte Stellplätze sowie Garagen sind nur
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der fest-
gelegten Flächen zulässig.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zulässig.

Ausnahmsweise dürfen unterirdische Garagen um bis zu 1,0 m über die
Geländeoberfläche hinausragen, wenn die Garagendecke mit Erde ange-
füllt und begrünt ist.

St₁, Ga₁ = Innerhalb der mit St₁ und Ga₁ bezeichneten Flächen
entlang Teilbereichen der Straße 2 und Straße 4 dür-
fen offene und überdeckte Stellplätze und Garagen nur
vor den Gebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) auf die Länge
ihrer Straßenfront - jedoch nicht in den Abstandsflächen
von jeweils 2,5 m beidseits der künftigen Grenzen, an denen
kein Grenzbau entsteht, erstellt werden.

7. Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde Gebersheim.
Zulässig sind Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen für
kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (wie Ver-
sammlungs- und Gruppenräume, Räume für Verwaltung und Betreuung
sowie Personalwohnung, Garagen und Stellplätze).

8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA2 Im Baugebietsteil WA2 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen
2WO aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder
Doppelhaushälfte beschränkt.

9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

entsprechend Eintrag im Lageplan

Die festgelegten Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung durch unterschiedliche Beläge und durch Bepflanzungen gestaltet werden.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

a) Kinderspielplatz

Die ausgewiesene Grünfläche (Kinderspielplatz) dient als Spielfläche mit Spieleinrichtungen und -Geräten (z.B. Sandkasten, Rutsche, Schaukel usw.) für Kleinkinder und kann mit Wegen und Bepflanzungen gestaltet werden.

b) Grünanlage

Die Grünfläche entlang des Schlauchgrabens (Grünanlage) ist als Freifläche zum Schutz des Bachbettes und seines Bewuchses ausgewiesen und dient der Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft.

Die Fläche kann mit notwendigen Wegen und zusätzlichen Bepflanzungen gestaltet werden (siehe auch Pflanzbindung pb1 und pb3 sowie Pflanzgebot pfg1).

10.2 Private Grünflächen

a) Die ausgewiesene Grünfläche - Gartenland dient der gärtnerischen Nutzung und sollte den angrenzenden künftigen Baugrundstücken zugeordnet werden. Sie ist mit einem Obstbaum pro 100 m² Fläche zu bepflanzen (siehe auch Textteil I 13.1 c).

b) Die ausgewiesene Grünfläche - Obstbaumwiese dient als Ausgleichsfläche für die durch den Bolzplatz beanspruchten Baumwiesen und ist entsprechend Pflanzgebot pfg2 anzulegen.

c) Die ausgewiesene Grünfläche - Spielfläche ist der Fläche für Gemeinbedarf der evangelischen Kirchengemeinde zugeordnet und dient zur Freizeitgestaltung und Erholung. Innerhalb der ausgewiesenen Teilfläche ist die Anlage eines Bolzplatzes (entsprechend Pflanzgebot) zulässig. Die weiteren Teilflächen dürfen als Spiel- und Freizeitflächen angelegt und durch Wege und Bepflanzungen gestaltet werden.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen - Spielfläche sowie - Obstbaumwiese sind zur Herstellung der Spielfläche des Bolzplatzes mit Erdwall sowie zum Ausgleich der Erdmassen Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Die Höhen der festgelegten Teilanlagen (Spielfläche und Erdwall) dürfen gegenüber den Festsetzungen um + 0,3 m abweichen.

AF = Die mit "AF" bezeichneten Flächen sind vom Gebäude ausgehend auf Höhe des Erdgeschoßfußbodens aufzufüllen und auslaufend bis zum Wegrand oder dem vorhandenen Gelände zu verziehen.
Die Auffüllung benachbarter Grundstücksflächen ist ohne Abstützungen gleichmäßig verlaufend zu gestalten.

12. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht dient der Deutschen Bundespost - Telekom zur Einlegung und Haltung von Fernmeldeleitungen.

lr_A = Das im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsrecht dient den Anliegern zur Herstellung und Haltung offener Gräben für den Abfluß und die Versickerung des Niederschlagswassers (Dachwasser). Lageabweichungen gegenüber der Darstellung im Lageplan sind zugelassen.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzgebot für Einzelbäume



Entlang der Verkehrsflächen sind - entsprechend der Darstellung im Lageplan- hochstämmige, mittel- und großkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Bäume sind in mindestens 3 m x 3 m großen Pflanzflächen zu setzen bzw. es sind Baumscheiben mit 1,5 m x 1,5 m durchwurzelbarer Fläche auszubilden.

Der Stammumfang bei der Pflanzung muß mindestens 0,18 m betragen.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der zeichnerischen Darstellung ausnahmsweise um 2 m abweichen.

Die südlich der Straße 2 und Straße 4 im Baugebietsteil WA2 dargestellten Bäume sind so zu setzen bzw. so zu verschieben, daß sie jeweils in Verlängerung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden etwa auf den künftigen Grundstücksgrenzen stehen.

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pf_{g1} Die ausgewiesene Fläche ist in Ergänzung zum Baumbestand mit hochstämmigen Obstbaumsorten bzw. Wildobstarten anzupflanzen und zu erhalten. Die Fläche selbst ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen.

pf_{g2} Die ausgewiesene Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und zu erhalten.
Die Fläche dient als Ausgleich für die durch die Bolzplatzverlegung entfallenden Baumwiesen.

c) Bepflanzung der Grundstücke

Je 100 m² unüberbautem Grundstücksanteil sind mindestens ein hochstämmiger Obst- bzw. Wildobstbaum oder ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Dabei werden die festgesetzten Einzelbäume nach I 13.1 a angerechnet.

13.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Pflanzbindung für Einzelbäume

Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume. Darüberhinaus sind im Geltungsbereich alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,25 m - gemessen 1 m über dem Boden - zu erhalten, sofern nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 wird verwiesen.

b) Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

pb₁ Pflanzbindung für Einzelgehölze.
Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der raumtypischen Obstbaumstruktur.
Die gepflanzten Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

pb₂ Pflanzbindung für geschlossene Gehölzpflanzung.
Die Pflanzbindung dient der Erhaltung der Gehölzpflanzung.
Die angepflanzten Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

pb₃ Pflanzbindung für Hang- und Bachufervegetation des Schlauchengrabens.
Die Pflanzbindung dient als Erosions- und Gewässerschutzpflanzung.
Der Bewuchs ist zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 14.1 Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.
- 14.2 Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DN)
entsprechend Planeintrag

a) Hauptgebäude

SD1 = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 47° - 52° zulässig.
Ausnahmsweise kann für untergeordnete Zwischenbauten ein Flachdach zugelassen werden.

SD2 = Es sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer und einhüftige Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 35° zulässig.

b) Garagen

Bei vom Hauptgebäude getrennt erstellten Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
Angebaute oder in das Hauptgebäude einbezogene Garagen sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach herzustellen.

1.2 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern und Satteldächern ist nur Ziegeldeckung oder Betondachstein in den Farben naturrot oder rotbraun zugelassen.
Die Installation von Sonnenkollektoren ist zulässig.

1.3 Dachüberstände bzw. Dachvorsprünge

Dachüberstände des Hauptbaukörpers sind nur bis maximal 0,5 m zulässig.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- zwischen ihnen muß jeweils mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben
- ihr Abstand von der Giebelseite (Ortgang) - gemessen ab Dachüberstand - muß mindestens 0,8 m betragen

Zwerchgiebel sind zugelassen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit polierten oder glänzenden Materialien (wie zum Beispiel Kunststoff, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker) ist unzulässig.

2.2 Farbgestaltung

Die Außenflächen der Fassaden sind in hellen Farbtönen auszuführen. Auffällige Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

4. Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

5. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig, wobei keine Metall-, Kunststoff- und Maschendrahtzäune zugelassen sind. Mit Ausnahme innerhalb der Fläche für Pflanzbindung pbl ist pro Grundstück ein Sichtschutzzaun bis zu 2 m Höhe und max. 4,0 m Länge gegenüber einem benachbarten Privatgrundstück zulässig.

Ergänzung gem. Gemeinderatsbeschuß vom 28.09.1993
* 1.1 Kulturdenkmale gem. § 2 DschG:
Alte Dorfstr. 29/31, Einhaus
Alte Dorfstr. 33, Einhaus

III. Hinweise

1. Denkmalschutz (Bodenfunde)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

*

2. Wasserschutz

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A.

3. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme vorgesehen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diese Anlagen zulässig.

4. Grünordnung

Für die Gestaltung und Bepflanzung der Grünflächen gilt der Grünordnungsplan des Büros Eppinger, Prof. Schmid + Partner vom April / Juni 1992 als Richtlinie.

5. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 74 Abs. 2 LBO behandelt.