BEBAUUNGSPLAN WALDHÄUSER-OST NEUE ÄCKER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS
- BAUGEBIETE
- STRASSENFLÄCHEN
- GEHWEGFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / VERKEHRSGRÜN
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- GEMEINBEDARFSGRUNDSTÜCK
- WALDABSTANDSLINIE
- WALD
- VORGARTENZONE
- PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME
- PFLANZGEBOT FÜR BAUMGRUPPEN
- PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTES GRÜN
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- ZUFAHRT / TIEFGARAGE (symbolisch)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GRUNDSTÜCKSGRENZE (GEPLANT)

BAUGEBIET	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / BAUMASSE
DACHFORM/DACHNEIG. TRAUFHÖHE	NUTZUNGSSCHABLONE

- o OFFENE BAUWEISE
- OFFENE BAUW., JEDOCH NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- " " " HAUSGRUPPEN "
- " " " DOPPELH. O. HAUSGR."
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FIRSTRICHTUNG / GEBÄUDESTELLUNG

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Waldhäuser Ost-Neue Äcker"

Zu Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, Nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 in der Fassung vom 15.9.1977 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 4a Abs. 2 u. 3 BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 in der Fassung vom 15.9.1977 wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG und §§ 1 (3) BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in allgemeines Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke zugelassen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Teilbereichen wird festgelegt, daß in Anwendung von § 4 Abs. 4 BauNVO pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind (siehe Planeintrag).

1.2 Gemeinbedarfsgrundstück

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

In der Gemeinbedarfsfläche "Schule sind schulische Anlagen mit Sportanlagen, Kindergarten sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)

Mit der Festsetzung "x ZU" ist die ausnahmsweise Überschreitung nach § 7 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zulässig.

Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen und unterirdischen Vollgeschossen sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht angerechnet.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG i.V. mit § 22 BauNVO sowie § 23 BauNVO)

Für die eingetragenen Baugrenzen sind die einseitigen Grenzbebauungen nicht zugelassen. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzen mit allen 3 m Breite zulässig.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß sie einseitig Grenzbebauung ermöglichen. Der einseitige Gebäudeteil muß dabei an der von der eingezeichneten Straßenlinie abgewandten Seite der Baugrenze liegen. Die Baugrenzen sind auf der Zeichnerische der Gebäude ist die Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m Tiefe und 6 m Länge eingeschränkig zulässig.

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abweichend von der festgesetzten Bauweise für die Hauptgebäude sind Garagen als Grenzbauten zulässig. Dies gilt nur für Garagen bis 7m an nachbarlichen Grundstücksgrenzen. Garagenzufahrten sind nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

a) "a_" offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen mit max. 9m zulässig.

4. Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Die Stellung der Gebäude wird durch die Firsteinstellung verbindlich festgesetzt.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 BBauG)

In allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen und für überdachte Einstellplätze bis max. 12 qm Grundfläche.

6. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG und § 21a BauNVO)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur in Bereich seitlicher Grundstücksgrenzen zulässig. Garagenzufahrten sind nicht zulässig. Pro genehmigten Kaffe festgesetzte Fläche zulässig. Diese Stellplätze sind entsprechend Absatz(1) § 21a BauNVO anzurechnen.

7. Flächenpflege

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG)

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume als großkronige einheimische Laubbäume wie Eiche, Kastanie, Linden u.ä. Der Standort ist bindend. Als Ausnahme kann der Standort um bis zu 5 m verschoben werden. Mindestgröße 14-16, lage von Leitungen oder Gebäuden sind Hochstämme.

7.2 Pflanzgebot für Baumgruppen

Geeignete Baum- und Heckengruppen heimischer Gehölze entsprechend der Ziff. 7.1 mit einer Verpflanzung von heimischen Sträuchern.

7.3 Pflanzgebot für flächenhaftes Grün

Heimischen Pflanzungen aus heimischen Bäumen und Gehölzgruppen sowie einzelne Heilgehölze wie z.B. Weißdorn.

8) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 in der Fassung gemäß Gesetz vom 12.7.1984 (GBl. S. 519 wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung:

1.1 Dachgestaltung:

Die Dachflächen sind mit vertikal gegliedert werden, wenn das Maß der Dachneigung die Traufhöhe überschreitet. Als Dachdeckungsmaterial gelten Ton- und Betondachpfannen der Farbe rot, braun, grau, schwarz. Glasierte Dächer, Bitumen und Dachpappe sind nicht zulässig.

1.2 Außenwandflächen:

Die Außenwände sind zu verputzen, alle sichtbaren Steinen angelassen werden: a) Glas

b) untergeordnete Flächen in einem Gesamtanteil von max. 20% der Gliederung des Gebäudes bestragen.

Die Putzflächen sind farblig zu streichen. Für die Farbtöne sind Buntsalz-Farben zu wählen.

Glasierte und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

1.3 Dachgestaltung:

Für die Dacheindeckung sind nur rot bis rotbraune Ziegel zulässig, soweit eine Glasierung des Dachpfannbogens erforderlich wird, ist diese nur in den dunkelfarbenen Farbtönen Braun- und Rotfarben bzw. durch verwitterbare Oberflächen zu gliedern.

1.4 Garagen:

Garagen sind nur mit geneigten Dächern zulässig. Dachneigung siehe Planeintrag.

1.5 Einfriedungen:

Für sämtlichen Bereiche sind die angegebenen Traufhöhen als Obergrenze verbindlich. Bei Hanglagen sind Stützmauern bis 1,5 m Höhe zulässig. Diese Stützmauern sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Traufhöhe wird an DIN Fertigerdaßbaßbaßb