

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan » **STRASSENFELD III** « in Stödtlen-Regelsweiler

Aufgrund BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.11 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

1.12 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)



= Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen Garagen und Stellplätze, die auch ausnahmsweise außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

1.5 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

a) Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zur Abgrenzung des westlichen Siedlungsrandes sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornel-Kirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewönl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz-Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *laevigata*)

b) Pflanzbindung

Die im Lageplan als Pflanzbindungen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern sind je Hausteil max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.

1.8 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußbodenhöhe) sind beim Einzelvorhaben so festzulegen, dass sie der Straßenhöhe in Baugrundstückmitte entsprechen. Abweichungen von ± 40 cm sind zulässig, wobei bei Abweichungen nach unten für die Entwässerung der Untergeschosse die Höhen der Kanalisation zu beachten sind.

Bei Eckgrundstücken ist die Straßenhöhe in Bauplatzmitte an der Straße maßgebend, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = II

max. 4,25 m

Jeweils im Mittel gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis höchstens 1,00 m und Abgrabungen bis höchstens 0,75 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen - ausnahmsweise können Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern bis max. h = 0,60 m zugelassen werden.

2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten als Schleppegauben ab 40° Dachneigung und Giebelgauben sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mind. 1,00 m betragen.

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

2.4 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Materialien (Ziegel oder Betonsteine) zu decken. Nicht zulässig sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.), wobei diese Materialien dann dauerhaft zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln sind.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

Außerdem sind für Dachflächen für Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2.5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

sind so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Garagen sind so zu stellen, dass der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mind. 5,00 m beträgt.

2.6 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

2.7 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10-30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens, 0,80 m hoch.

2.8 STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).

2.9 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Abfluss herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

3. HINWEISE

3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 AUFHEBUNG VORHANDENER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Straßenfeld I“ und „Straßenfeld II“ aufgehoben.

3.3 ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Innerhalb des Planungsbereiches sind dem Landratsamt keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

3.4 HOCHWASSERSCHUTZ

Die Bauflächen liegen an einem geneigten Hang. Bei Starkregen, Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Außeneinzugsgebiet bzw. aus dem Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Gebäudeeingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen sind daher überflutungssicher anzulegen.