

# Bebauungsplan

## Straßenfeld III in Stöttlen-Regelsweiler

### 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 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschreiben im Plan

##### 1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

ED = 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. Sv. § 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, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. Ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und Natur die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt

##### 1.5 PPFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b 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 zusätzlich standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.

##### **Pflanzenarten-Liste**

###### Bäume:

Obst-Hochbäume

Linden (*Tilia cordata*)

###### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)

Heckenkirche

Bergahorn (Acer Pseudoplatanus)	(Lonicera xylosteum) Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Korne Kirche (Cornus mas) Liguster (Ligustrum vulgare)
Stieleiche (Quercus robur)	Gewöhl. Schneeball (Viburnum)
Hainbuche (Capinus betulus)	Schwarzer Holunder (Sambucus europaeus)
Vogelkische (Prunus avium)	Schlehe (Pirus spirosa)
Winterlinde (Tilia cordata)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Esche (Fraxinus excelsior)	Hundsrose (Rosa canina) Weißdorn (Cartaegus monogyna u. levigata)

b) Pflanzbindung

Die im Lageplan als FLANZBINDUNGEN estgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Abhängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige 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 (§ ) 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  $\pm 40$  cm sind zulässig, wobei bei Abweichungen nach unten für die Entwässerung der Untergeschosse die Höhe 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 und festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe max 4,25 m

jeweils immer im Mittel gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis hin 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. 60 cm Höhe 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 Schleppgauben 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 (Ziegeln oder Betonsteine) zu decken. Nicht zulässig sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z. B. Gauben, Erker, etc.), wobei

diese diese Materialien dann dauerhaft zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln sind. Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachabdeckungsmaterialien 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 (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

## **2.7 EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

An öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune höchstens 0,80 m hoch .

## **2.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN- ZUFahrTEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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

## **2.9 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**

Über Verkehrsgrünflächen können in der unbedingt notwendigen Breite, Befestigungen z.B. mit Rasengittersteinen angelegt werden.

## **2.10 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 freier Speicherraum von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung steht.

### **3.0 HINWEISE**

#### **3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 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 überflutsicher anzulegen.