

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN: "REHMENBACH I"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. IS. 1189)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, einschließlich Ausführungsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1(6) BauNVO ist festgesetzt, daß die in § 4(3) Ziff. 3-5 aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

Festgesetzt ist im Plan:

- Grundflächenzahl, höchstzulässig, (GR, max)
- Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe, Wh, Fh)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist für die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke differenziert festgelegt.

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkte beziehen sich auf NN (Normal Null) und sind Höchstwerte, die unterschritten werden können.

Sind im Bebauungsplan keine einzelnen Höhenfestsetzungen getroffen, ist der Bezugspunkt die Oberkante der fertiggestellten Straßenfläche der Straßenachse. Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt max. 0,50 m über der Straßenachse.

2.3 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der festgelegten Bezugshöhe, Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe, (OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe bemißt sich ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, bis Oberkante First im eingedeckten Zustand.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den privaten Grünflächen.

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Zufahrten oder Zugänge im Bereich der privaten Grünflächen zu den Gebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)11 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze in nicht versiegelter Ausführung sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1 Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37(1)LBO) wird für Einfamilienhäuser auf zwei Stellplätze; für Zwei- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ausgenommen hiervon sind Einzimmerwohnungen bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m². Hierfür ist mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit zu errichten.

Bruchteile von Stellplätzen sind auf volle Stellplätze aufzurunden.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Ziff 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Flächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Die Flächen sind Schutzbereiche entlang des Rehmenbaches.

8. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sollen die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume und Gehölze gepflanzt werden. Der Standort der Pflanzgebote für Bäume ist verschiebbar.

Die Pflanzgebote entlang der Straßenbegrenzungslinie werden durch die Gemeinde Steißlingen vollzogen. Die jeweilige Pflanzfläche befindet sich zur einen Hälfte auf dem privaten, zur anderen Hälfte auf dem öffentlichen Gelände.

9. Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten: im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu sichern.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung und Empfehlung, Hausgärten anzulegen und die in der Pflanzenliste festgelegten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

11. Grünflächen gem. § 9(1) Ziff 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Fußwege sind zulässig.

12. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gem. § 9(1) Ziff 21 BauGB

Im Bebauungsplan sind die Rechte durch Planzeichen festgelegt.

Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

13. Dachneigung, Firstrichtung

13.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

13.2 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

13.3 Dachform, Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer festgesetzt. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagrecht gemessen, mindestens 0,6m betragen (Traufe).

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Die Breite der Dachgaupen darf ein Drittel der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Wiederkehre sind zulässig. Die Breite der Wiederkehre darf die Hälfte der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Wiederkehre und Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Zum First des Hauptdaches muß ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken.

Verglasungen im Dachbereich sind zulässig. Solaranlagen und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) dürfen ein Drittel der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Flachdächer auf Garagen sind zulässig, wenn diese mindestens mit einer extensiven Begrünung ausgestattet werden.

14. Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 100 cm, gemessen über dem gewachsenen Gelände, beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

Notwendige Böschungen sind im Böschungsverhältnis ≤ 1 zu 3 anzulegen. Alle Gebäudemodellierungen sind im Bauantrag darzustellen.

15. Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

16. Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zur Verwendung empfohlen werden. Ebenfalls zulässig sind Holzlatenzäune. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen sind von baulichen Anlagen freizuhalten; Hecken und Gehölze dürfen max. 0,80 m hoch sein. (Nur in Sichtdreiecken).

Entlang der an die öffentliche Verkehrsanlage angrenzenden Grundstückseiten sind folgende Einrichtungen zu dulden:

- Stützmauern und deren Fundamente bis insgesamt 0,5 m Breite
- Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
- Beleuchtungsmasten, Hydranten und Verkehrszeichen.

17. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen.

18. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

19. Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

20. Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen

20.1 Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

20.2 Für Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

21. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

22. Hinweise

22.1 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn

der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

- 23.1** Es wird darauf hingewiesen, daß durch das Plangebiet ein Gewässer 2. Ordnung (Rehmenbach) fließt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich Festsetzungen.
- 23.2** Dachflächenwässer sind dezentral zu versickern. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen. (Entwässerungsantrag). Die Gemeinde erteilt hierzu die erforderliche Genehmigung.

Gemeinde Steißlingen, 21.7.1997

Der Planer

Gemeinde Steißlingen



gez. E. Böhler, Freier Architekt



Ostermaier, Bürgermeister

