



TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAISINGER STEIG II"

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

-Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I., S. 2253)

-Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl., I., S. 132)

-Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl., I. (1991), S. 58)

-Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan

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

1.1.1 WA; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
Siehe Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1. Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Zahl der Vollgeschoße (Z)

3. Höhenbeschränkung, Traufhöhenbestimmung (TH) u. Firsthöhenbestimmung (FH) bezogen auf die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Siehe Ziff. II. 3.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan

3.1 offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)



Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.



Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gemäß Eintrag im Lageplan. Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Die Gesamtfirstlänge der Nebenfirstriche dürfen 50 % der Hauptfirstränge nicht überschreiten.

5. **Größe der Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 300 m² festgesetzt.

6. **Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen i. S. von § 9 (1) 4 BauGB festgesetzt, sind oberirdische Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn die Hälfte der Grundstückslänge nicht überschritten wird. Einschränkung s. I. 11.5

7. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8. **Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

9. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 + (2) BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
Dem Bebauungsplan werden Längs- u. Regelquerschnitte beigelegt.

10. **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

10.1 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsrün) im Sinne von § 127 (2) 2 BauGB.

11. **Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern und Bäumen** (§9 (1) 25 BauGB)

- 11.1 Bestehende Bäume sollen, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten und gepflegt werden.
- 11.2 Sind keine Bäume vorhanden, so ist pro Grundstück mindestens 1 halb- bzw. hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.
- 11.3 Die im Bebauungsplan mit pfg bezeichneten Pflanzgebote sind mit Büschen und Sträuchern zu bepflanzen, die einen vorhandenen Zaun zur Landschaft hin verdecken. Zulässig sind Heckenkirsche, Schlehe, Zierjohannisbeere, Zwergweide, Schneebere, Weigelie, Hartriegel, Sanddorn, Liguster, Holunder oder Schneeball.
- 11.4 Die im Bebauungsplan mit pfb bezeichneten Pflanzbindungen sind zu erhalten und zu pflegen.
- 11.5 Die entlang dem nördlichen Rand der Alten-Nagolder-Str. gelegene Hecke darf für Zufahrten je Grundstück auf einer Breite von max. 5 m durchbrochen werden.

II. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. **Dachformen** (§ 73 (1) LBO)

Wohngebäude: Satteldach 30°

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/2 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und von den Giebelseiten mindestens 2 m Abstand haben.

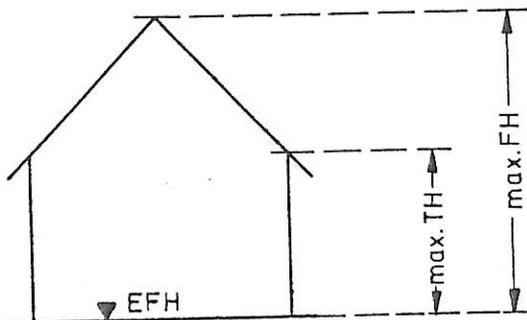
Garagen: Satteldach 30° oder Flachdach

2. **Dachdeckung** (§ 73 (1) 1 LBO)

Satteldach: Rot bis rotbraune Ziegeldeckung oder Betondachsteine
Flachdach: Kiesschüttung oder Begrünung

3. **Gebäudehöhen** (§ 73 (1) 7 LBO)

Traufhöhe max. 3,5 m über mindestens 70 % der Gesamttrauflänge
Firsthöhe max. 7,5 m, gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe, die im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt wird.



4. **Antennen** (§ 73 (1) 3 LBO)

Das Baugebiet wird mit einem Breitbandkabelanschluß versorgt. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, sind außenliegende Antennen und Parabolspiegel, die die Traufhöhe überragen, nicht zugelassen.

5. **Niederspannungsfreileitungen** (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 73 (1) 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

7. **Stützmauern** (§ 73 (1) 5 LBO)

Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern als Trockenmauern im Bereich von Straßeneinschnitten zugelassen werden. Ihre Höhe wird im Einzelfall festgesetzt.

8. **Einfriedigungen** (§ 73 (1) 5 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebenden Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig (Einschränkung s. I. 8.).
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedigungen zulässig.

III. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen** (§ 9 (6) BauGB)

1. Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.
Unterirdische Lagerung von Heizöltanks und sonstige grundwassergefährdenden Anlagen sind nicht zulässig.
Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle, der Quelfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar ist zu beachten.

Textteil aufgestellt:

Ing. und Vermessungsbüro HSG
Herold Semmelmann Gillich
Benzstraße 1, 71149 Bondorf
Tel.: 07457/8387
Fax : 07457/1693

Bondorf, den 20.01.1994

