

1. Änderung und Erweiterung Baisinger Steig

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften in seinem Geltungsbereich aufgehoben.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141)
- 2.2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- 2.3 die Landesbauordnung (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. BW S 617)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990
- mit den jeweiligen Änderungen, Stand 27.03.2000

3. Textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO

3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen des § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 u. (2) BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

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

- 3.2.2 - Höhenbeschränkung der First- u. Traufhöhen
Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Als unterer Bezugspunkt gilt die EFH.

Als obere Bezugspunkte gelten der Schnitt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (TH) und Oberkante Firstziegel (FH).

- 3.3 - Bauweise § 9 (1) 2 BauBG u. § 22 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Im gesamten Planbereich ist abweichende Bauweise (a), d. h. offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m, festgesetzt.



- Nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig

- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3)) BauNVO im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) festgesetzt.

- 3.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB
s. Eintrag im Lageplan

Die eingezeichneten Firstrichtungen der Hauptgebäude und damit die Gebäudehauptkanten sind verbindlich.

Die Gesamtlänge der Nebenfirste darf 50 % der Hauptfirstlänge nicht überschreiten.

- 3.6 Größe der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke darf 250 m² nicht unterschreiten.

- 3.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 (1) BauNVO
s. Eintrag im Lageplan

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen und der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen und um die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu behindern, muß bei Garagen der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen

Stellplätze im Vorgartenbereich sind nur bis 50 % der Frontlänge zulässig.

Hundezwinger und Kleintierställe sind nicht zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Pergolen mit Rankgewächsen, sowie Gewächshäuser u. Gerätehütten bis 20 m³ zulässig.

3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6

In Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3.9 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

§ 9 (1) 10 BauGB

s. Eintrag im Lageplan

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

3.10 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 u. (2) BauGB u. § 125 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

3.11 Pflanzgebot u. Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB u. §§ 9 u. 74 (1) 3 LBO

s. Eintrag im Lageplan

3.11.1 Bestehende Bäume sollen, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten und gepflegt werden.

3.11.2 Sind keine Bäume vorhanden, so ist pro Grundstück mindestens 1 halb- bzw. hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

3.11.3 Die im Bebauungsplan mit pfg bezeichneten Pflanzgebote sind mit Büschen und Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind Heckenkirsche, Schlehe, Zierjohannisbeere, Zwergweide, Schneebeere, Weigelia, Hartriegel, Sanddorn, Liguster, Holunder oder Schneeball.

Auf die Bestimmungen des Nachbarrechts wird hingewiesen.

3.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen können bis zur Baugrenze als Flächen für den Massenausgleich bei der Erschließung herangezogen werden. Sie dienen der Minimierung von anfallendem Erdaushub, sowie der Vermeidung von Dammlagen der Straßenkörper.

Als Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen sind unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

3.13 Pflichten des Eigentümers § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.14 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

4.1 Dachgestaltung § 74 (1) LBO

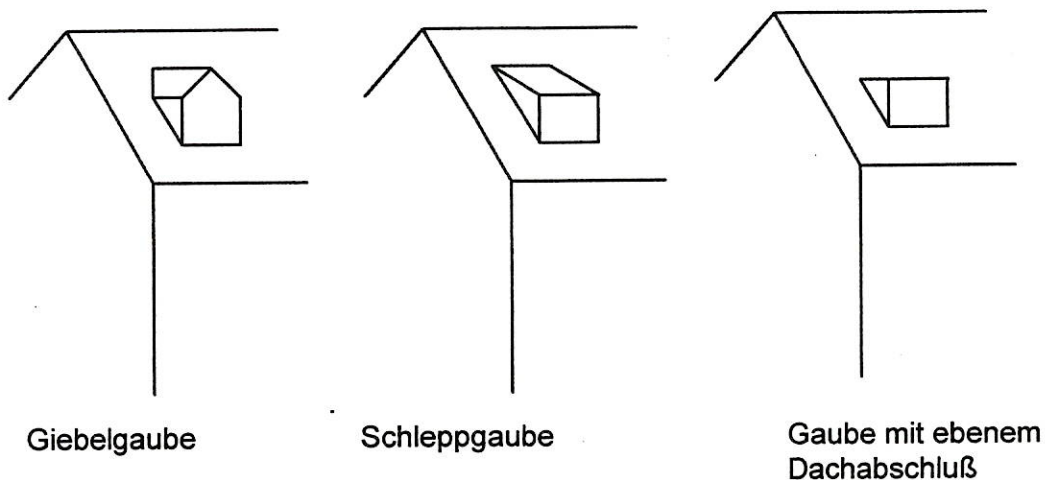
4.1.2 Dachform u. Dachneigung § 74 (1) 1 LBO

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer $38 - 45^{\circ}$ (Sparrenneigung) mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, soweit die Gesamtlänge 50 % der Dachseite nicht überschreitet und sie mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Vom Ortgang und zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten (Gauben) oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig



4.1.3 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern von 20° oder mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

4.1.4 Dacheindeckung

Zulässig sind für geneigte Dächer rot bis rotbraune oder graue Ziegel oder Dachsteine. Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

4.2 Äußere Gestaltung § 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO

Glänzende u. reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

Haus- u. Garagenwände sowie Pergolen, Carports etc. sollen mit Pflanzen begrünt werden.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und Zugängen sind wasser-durchlässige Pflasterbeläge (mit offenen Fugen), Rasenpflaster o.ä. zu verwenden.

4.4 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Zwischen den Grundstücken sind nur lebende Einfriedigungen bis max. 1,0 m Höhe und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune, oder offene Einfriedigungen zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern im Bereich von Straßeneinschnitten zugelassen werden. Ihre Höhe wird begrenzt durch die Tiefe des Einschnitts, jedoch max. 0,5m.

4.5. Antennen § 74 (1) 4 LBO

Das Baugebiet wird mit einem Breitbandkabelanschluß versorgt. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind außenliegende Antennen und Parabolspiegel nur zulässig, wenn sie sich farblich dem Hintergrund anpassen und mindestens 0,5 m unter dem First liegen.

4.6 Freileitungen § 74 (1) 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4.7 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, wobei bei Bruchzahlen aufgerundet wird.

4.8 Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub § 74 (3) 1

Um die Entsorgung von überschüssigem Bodenaushub zu vermeiden, ist dieser möglichst auf dem Grundstück wieder aufzubringen. Die nicht überbauten Flächen sind mindestens auf Straßenniveau anzufüllen. Die Aufschüttung darf in der Regel jedoch eine Höhe von 0,5 m gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.

4.9 Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) LBO u. § 213 (1) 3 BauGB

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO).

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 (6) BauGB

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B.

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.

Unterirdische Lagerung von Heizöltanks und sonstige grundwassergefährdenden Anlagen sind nicht zulässig.

Die Reinigung von Kraftfahrzeugen darf nur auf befestigten Flächen erfolgen, die in die Kanalisation entwässert werden.

Wird bei Bauarbeiten aufgrund der Tiefe des Eingriffs unvorhersehbar Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit und nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

5.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

5.3 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belastete Böden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" dieses Amtes wird verwiesen.

Aufgestellt:

Bondorf, den 27.03.2000



Gillich

