

Gemeinde Althengstett



Bebauungsplan "Ortskern I"

Inhalt

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise	4
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke	5
1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	5
1.8 Flächen für Sport- und Spielanlagen	5
1.9 Besonderer Nutzungszweck im Teilgebiet MI5	5
1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.11 Private Grünflächen	6
1.12 Maßnahmen zum Schutz von Natur	6
1.13 Gehrechte	6
1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen	6
1.15 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	6
1.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	6
2 Örtliche Bauvorschriften	
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.2 Werbeanlagen	8
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	8
2.4 Einfriedigungen, Stützmauern	8
2.5 Antennen	8
2.6 Ordnungswidrigkeiten	9
3 Nachrichtliche Übernahmen	
3.1 Kulturdenkmale	9
3.2 Schutz des Grundwassers	9
4 Hinweise	
4.1 Altlasten	9
4.2 Bodendenkmale	9
4.3 Planunterlage	10
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung	10

Fortsetzung Seite 2 bis 10

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind nicht zulässig.

1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets,

sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Überschreitung der Obergrenzen in den Teilgebieten MI1.1 und MI3.1 (§ 17 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bis zu den im Plan festgesetzten Werten überschritten werden.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.4 Überschreitung der Obergrenzen in den Teilgebieten MI1.1, MI2.1, MI3.1 und MI4.1 (§ 17 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bis zu den im Plan festgesetzten Werten überschritten werden.

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze sowie als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen bzw. die Mindest- und Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|-------------------------|---|----------------------------|
| 1. Für Z = II m.Hb. | : | Traufhöhe 4,5 m. |
| 2. Für Z = II | : | Traufhöhe 7,5 m. |
| 3. Für Z = II/III m.Hb. | : | Traufhöhe 5,5 m bis 7,5 m. |
| 4. Für Z = III | : | Traufhöhe 9,1 m. |
| 5. Für Z = III m.Hb. | : | Traufhöhe 8,1 m. |
| 6. Für Z = IV m.Hb. | : | Traufhöhe 9,8 m. |

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
 - a1: Die Gebäude müssen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
 - a2: Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise errichtet werden, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
 - a3: Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Bei Überschreitungen darf die Tiefe der Abstandsflächen gegenüber Nachbargrenzen 2 m und gegenüber Verkehrsflächen 1,5 m nicht unterschreiten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.6 Mindestbreite der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird für Doppelhäuser (Doppelhaushälften) und für Hausgruppen (außenliegende Grundstücke) mit 9,0 m und für Hausgruppen (innenliegende Grundstücke) mit 6,5 m festgesetzt.

1.7 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.
2. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze auch im straßennahen Bereich der Grundstücke und im Bereich von Garagenstandorten zulässig.
3. Zahl der notwendigen Stellplätze:
Siehe Satzung "Stellplätze" vom 24.04.1996 (§ 2: Für Wohngebäude werden pro Wohneinheit zwei Stellplätze (als Garagen, Carport, offene oder überdachte Stellplätze) vorgeschrieben).

1.8 Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

1. Kleinspielfeld,
2. Laufbahnen,
3. Weitsprunganlage,
4. Kugelstoßanlage,

jeweils mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Anpflanzungen.

1.9 Besonderer Nutzungszweck im Teilgebiet MI5
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zulässig sind Wohngebäude für Senioren mit ganzer oder teilweiser Betreuung und Pflege ihrer Bewohner.

1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

1. Fahrbahnen, Gehwege und Schrammborde,
2. Anliegerstraßen/Anliegerwege (M1 bis M4): Verkehrsflächen mit Mischungsprinzip,
3. Fußwege (F1 bis F8),
4. Öffentliche Parkierungsflächen (P),
5. Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsr Grünflächen).

1.11 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Gartenflächen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.

1.12 Maßnahmen zum Schutz von Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.
2. Die nicht überbauten oder für zulässige Nutzungen befestigten Teile von Tiefgaragen sind erdüberdeckt herzustellen und zu begrünen. Die Mindeststärke der Erdüberdeckung muß 0,4 m betragen.

1.13 Gehrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baugrundstücke in den Teilgebieten MI5 bis MI7 sind mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Auf je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist je ein Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

1.15 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig. Als Ausnahme sind matte Blechmaterialien zulässig. Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

Beim Fassadenanstrich dürfen dunkle Farbtöne mit einem Hellbezugswert von 0 bis 50 nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für den Sockelbereich und farbig abgesetzte Fassadendetails.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Siehe Einschriebe im Plan.
2. Garagen können mit Flachdach oder Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 30°, bzw. in der Dachneigung des Hauptgebäudes, hergestellt werden.
Aneinandergebaute Garagen sind mit gleicher Dachform und mit gleicher Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachgestaltung, Dachdeckung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen zusammen 50 v.H. der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelseiten einhalten.

Dabei sind Dachaufbauten bzw. Quergiebel bis jeweils max. 4,5 m bzw. max. 4,0 m Breite zulässig.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach, Quergiebel mit der Neigung des Hauptdaches auszuführen. Sie sind so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches enden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zur Eindeckung der geneigten Dächer dürfen nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäuden auf das Erdgeschoß und die Brüstungshöhe des 1. OG zu beschränken.

Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,6 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 67 LBO sind nur bis 0,8m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Anschluß an Gebäude sind auf eine Tiefe von 3,0m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

Im Bereich von Nachbargrundstücken sind Stützmauern i.S. von § 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO nicht zulässig.

2.4 Einfriedigungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis 0,7m Höhe (einschließlich Sockel bis 0,3m Höhe) zulässig; in geschlossener Form jedoch nur als lebende Einfriedigung aus heimischen Laubgehölzen oder Sträuchern. Stützmauern und freistehende Drahtzäune sind dabei nicht zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Drahtzäune bis 1,2m Höhe zulässig. Die Hecken und Sträucher sind laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluß möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlage:
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Kulturdenkmale

Siehe Einzeichnungen im Plan.

3.2 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Altlasten

Die flächendeckende historische Erhebung aller Altlasten ist noch nicht abgeschlossen. Es ist derzeit nicht bekannt, ob und falls ja, wie viel altlastverdächtige Flächen sich im Plangebiet befinden. Daher ist bei Baumaßnahmen (insbesondere im Tiefbau) auf Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) zu achten.

Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich das Landratsamt, Abt. Umweltschutz, zu benachrichtigen. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen.

4.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.3 Planunterlage

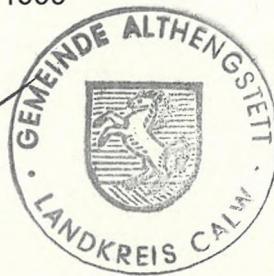
Planunterlage des Vermessungsbüros Martin Fischer, Calw. Stand: Juli 1998.

Aufstellung:

Gemeinde Althengstett

Althengstett, den 31.03.1999 / 14.07.1999

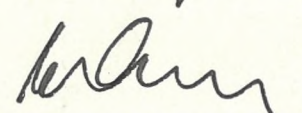

Schanz
Bürgermeister

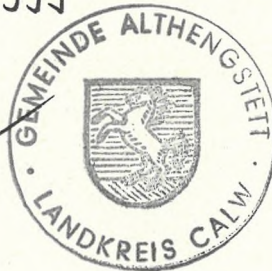


Ausfertigung:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Althengstett, den 26. Juli 1999

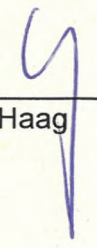

Schanz
Bürgermeister

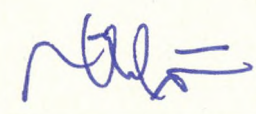


Bearbeitung:

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stuttgart, den 20.01.1999 / 31.03.1999 / 05.07.1999
Mü/lud


Dr. Haag


i.A. Mühleisen