

Gemeinde Althengstett

Bebauungsplan "Täfelberg II", Ortsteil Althengstett

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I. S. 2253),
Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. vom 23. Jan. 1990
(BGBl. I. S. 132),

Landesbauordnung -LBO- i.d.F. vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770),
Garagenverordnung -GaVO- i.d.F. vom 13. Sept. 1989 (GBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach Abs. 2 Nr. 2 u. 3 zulässigen Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Die nach Abs. 3 vorgesehene Ausnahme ist allgemein nicht zulässig.

Die nach Abs. 2 Nr. 4, 7, 8 und 9 zulässigen Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach Abs. 3 vorgesehene Ausnahme ist allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

Gebäudehöhen: (bei m.Hb. = mit Höhenbeschränkung) gemessen von der bestehenden mittleren Geländeoberfläche an der talseitigen Gebäudeseite bis Oberkante Kniestock (s. Nr. 2.1.7) maximal 6,00 m.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. Abs. 2.

Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Winkelbauten mit Nebefirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebefirstrichtungen sich in ihrer Größe und Firsthöhe deutlich unterordnen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Haus- teile um mindestens 1,00 m gegeneinander zu versetzen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

Bei entsprechender Flächenausweisung sind Garagen und Stell- plätze nur auf diesen Flächen zulässig. Ansonsten ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten; § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 1 GaVO bleiben unberührt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffent- licher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) und den seitlichen Grenzabstandsflächen der Hauptgebäude, kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude oder Gewächs- haus) mit max. 25 cbm umbauten Raum nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Anschluß der Grundstücke an die öffent. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

1.7.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentl. Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7.2 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Ver- kehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stütz- mauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sicht- felder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Be- pflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höher anstehendes Ge- lände ist ggfl. gegen die öffentliche Verkehrsfläche ab- zuböschten.

1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei sind z.B. Linde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche oder Obstbaumhochstämme zu bevorzugen.

Ansonsten ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Baum der o.a. Arten anzupflanzen.
Anpflanzhöhe für Bäume mind. 2,50 Meter.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen der Gemeinde Althengstett zur Einlegung und Unterhaltung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.

1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.11.1 Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen, für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereiter sind neben der Sonnenenergie und Strom auch Erd- und Flüssiggas und Heizöl EL als Energieträger zulässig.
Entsprechend § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen Brennstoffe nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert NOx von 175 mg/kWh und für CO von 100 mg/kWh nur dann zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kWh beträgt.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx-Grenzwerte bis zum 1,5-fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für SO₂ von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO₂ Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden,

- bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 % unterschritten wird,
- bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer als 100 W je m² beheizter Fläche ist.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

Erklärung :

NOx = Stickstoffdioxid
CO = Kohlenmonoxid
SO₂ = Schwefeldioxid

- 1.11.2** Für offene Kamine als Zusatz- bzw. Übergangsheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform: Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, auch mit Krüppelwalm, zulässig.

2.1.2 Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

2.1.3 Dachaufbauten: sind nur als Gauben zulässig. Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die max. Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims 1,25 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,00 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

2.1.4 Zwerchgiebel: dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Dachausschnitt und Dachaufbau zusammen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.6 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel, Betondachsteine, Faserzement- und Bitumenplatten in Rot- und Brauntönen zulässig.

2.1.7 Kniestock: Bis max. 0,70 m hoch zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Unterkante Sparren.

2.1.8 Material- und Farbgebung: Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall, sowie überwiegend aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30 % und 70 % liegen.

- 2.1.9 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen bei den einzelnen Hausteilen die Dachform und -neigung, die Art der Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial und -farbe und die sonstige Material- und Farbgebung gleich sein; die sonstige Gestaltung muß aufeinander abgestimmt sein.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen (§ 73 Abs. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachform: Die nicht mit dem Hauptgebäude unter ein gemeinsames Dach angeordneten Garagen und überdachten Stellplätze sind mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung, auch abgewalmt, auszuführen.
- 2.2.2 Dachneigung: 20° bis 30°
- 2.2.3 Dachdeckung: wie Nr. 2.1.6
- 2.2.4 Material- und Farbgebung: wie Nr. 2.1.8

Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen. Im Hangbereich sind auch erdüberdeckte Garagen und Stellplätze zulässig.

2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Dachform: Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 2.3.2 Dachneigung: 20° bis 30°
- 2.3.3 Dachdeckung: wie Nr. 2.1.6
- 2.3.4 Material- und Farbgebung: Es ist nur Holz in einem gedeckten Branton zulässig.
- 2.3.5 Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.4 Außenantennen (als Dachantennen sind nur je Hauptgebäude eine zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)).

2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.6 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.6.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max. 0,50 m verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten. Stützmauern sind nicht zulässig.

2.6.3 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist mit Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

Für die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen ist ein Bitumenbelag in der Farbe der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,70 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch), sonst bis 1,20 m hoch zulässig, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind. Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Althengstett, den 01. April 1993



Calw, den 24.08.1993