

Gemeinde Althengstett, Ortsteil Neuhengstett

Bebauungsplan "Kurzes Gewand"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),

Landesbauordnung -LBO- vom 8. August 1995 (GBl. S. 617),

Garagenverordnung -GaVO- in der Fassung. vom 13. September 1989 (GBl. S. 458)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die nach Absatz 2 Nummer 2 und 3 zulässigen Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Absatz 5 BauNVO).

Die nach Absatz 3 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Absatz 6 Nummer 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 mHb = mit Höhenbeschränkung) gemessen von der festgesetzten Ergeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Kniestock (siehe Nummer 2.1.7) maximal 4,00 m.

1.3 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Absatz 2;
Einzel- und Doppelhäuser entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Länge

dieser Gebäudeteile maximal 1/3 der Hauptgebäudelänge nicht überschreitet und die Firsthöhe mindestens 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe liegt.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten; § 23 Absatz 5 BauNVO und § 2 Absatz 1 GaVO bleiben unberührt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit maximal 25 m³ umbauten Raum nach § 23 Absatz 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und 26 BauGB)

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

1.7.2 Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesene Fläche mit Geh- und Fahrrecht (GR, FR) dient den Eigentümern der begünstigten Grundstücke als Zugang und Zufahrt.

1.9 Pflanzgebot -Pfg- und Pflanzbindung -Pfb- (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b 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.

Die Anpflanzstellen können entgegen den Eintragungen geändert werden, wenn der Grundsatz der Planung eingehalten wird.

Ansonsten ist je angegangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der oben angegebenen Art anzupflanzen.

Anpflanzhöhe für Bäume mindestens 2,50 m.

Pflanzbindung entsprechend der Eintragungen im Lageplan.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB)

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

1. Gas

Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 100 mg/kWh und von CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert NO_x von 175 mg/kWh und für CO von 100 mg/kWh nur dann zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistung von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kWh beträgt.

Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NO_x-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 NO_x 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:

NO _x	=	Stickstoffdioxid
CO	=	Kohlenmonoxid
SO ₂	=	Schwefeldioxid

1.10.2 Für offene Kamine und Kachelöfen 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.

1.11 Höhenlage der Hauptgebäude

(§ 9 Absatz 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan als Maximalhöhe, bezogen auf Normalnull (NN), festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

(§ 74 Absatz 1 Nummer 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 maximale 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.

Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

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 maximal 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.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze

(§ 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO)

2.2.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer (SD) mit beidseitig gleicher Neigung auch abgewalmt und Flachdächer mit Extensivbegrünung zulässig.

2.2.2 Dachneigung

20 Grad bis 30 Grad (bei SD)

2.2.3 Dachdeckung

wie Nummer 2.1.6 (bei SD)

2.2.4 Material- und Farbgebung

wie Nummer 2.1.8

2.2.5 Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen.

2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO)

2.3.1 Dachform wie Nummer 2.2.1

2.3.2 Dachneigung 20 Grad bis 30 Grad (bei SD)

2.3.3 Dachdeckung wie Nummer 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 (§ 74 Absatz 1 Nummer 4 LBO)

2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 74 Absatz 1 Nummer 5 LBO)

2.6 Grundstücksgestaltung (§ 74 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 3 Nummer 1 LBO)

2.6.1 Das natürliche Gelände darf in seiner Höhenlage nicht verändert werden. Geringfügige bis 0,50 m hohe Auffüllungen oder Abgrabungen als Ausgleichsmaßnahmen insbesondere in den Grundstücksgrenzbereichen sind als Ausnahme zulässig.

2.6.2 Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.3 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen. Für die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen ist Bitumenbelag in der Farbe der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis maximal 0,70 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis maximal 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 und gegen die freie Landschaft nicht zulässig.

2.8 Notwendige Stellplätze (§ 74 Absatz 2 Nummer 2 LBO)

Für Wohngebäude sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgeschrieben.

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften
(§ 9 Absatz 6 BauGB)

3.1 Bodenschutzgesetz

-BodSchG- vom 24. Juni 1991 (GBl. S. 434)

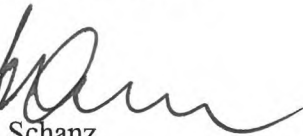
3.1.1 Anfallende Bodenaushub-Überschußmassen sind auf ihre Wiederverwertbarkeit hin zu überprüfen (Erdaushubbörse, § 4 Absatz 2 BodSchG).

3.1.2 Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).

Ausgefertigt

Althengstett, den 14. Mai 1996




Schanz
Bürgermeister

