

unten gemindert — *gut*
Kleinbauhaltung 2

GEMEINDE ALTHENGSTETT KREIS CALW

BEBAUUNGSPLAN ROTE ERDE ORTSTEIL NEUHENGSTETT

TEXTTEIL

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz BBauG vom 18.8.1976 BGBl. I S. 2256
2. Baunutzungsverordnung BauNVO vom 15.9.1977 BGBl. I S. 1763
3. Planzeichenverordnung PlanzV 81 vom 30.7.1981 BGBl. I S. 833
4. Landesbauordnung LBO vom 20.6.1972 Ges. Bl. S. 352

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BBauG
entsprechend Eintragungen im Plan
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind allgemein nicht zulässig.
im ganzen Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei
Wohnungen zulässig - § 4 (4) BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BBauG
entsprechend Eintragungen im Plan
 - 2.1 Z Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
 - 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 2.3 GFZ Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
3. Bauweise § 9 (1)2 BBauG und § 22 BauNVO
entsprechend Eintragungen im Plan
offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser
oder nur Doppelhäuser zulässig - § 22 (2) BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1)2 BBauG und § 23 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäude-
teilen überschritten werden § 23 (3) BauNVO:
Balkone, Vordächer und Freitritten bis 1,5 m Tiefe, ausserdem
auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseltenlänge
und bis 1,5 m Tiefe eingeschossige Erker.
Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenze mit
folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesims, Dachvorsprünge,
Abfallrohre, Pfeiler, Sockel sowie Tür- und Fenster-
umrahmungen bis 0,5 m Tiefe.
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)2 BBauG
Die im Plan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen
sind zwingend einzuhalten. Winkelform ist zulässig, wenn die
Hauptgebäudestellung und Hauptfirstrichtung eingehalten wird
und der Anbau sich nach Grösse und Firsthöhe unterordnet.



6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BBauG

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausser auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) ist nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit max. 25 cbm umbautem Raum zulässig, § 23 (5) BauNVO bleiben unberührt. Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

8. Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Gehweg/Wohnweg bis Oberkante Erdgeschossfussboden (EFH) in längsseitiger Gebäudemitte wird auf max. 0,5 m festgesetzt.

9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BBauG

9.1 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. In jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Anpflanzhöhe mind. 1,50 m, es sind einheimische Laubhölzer anzupflanzen, § 9 (1) 25a BBauG.

9.2 Pflanzbindung § 9 (1) 25b BBauG

Die mit PB gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

9.3 Pflanzgebot § 9 (1) 25a BBauG

Die mit PZ gekennzeichneten Flächen sind mit höheren, mittleren und niederen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

10. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 und 26 BBauG

10.1 Die entsprechenden Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentl. Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Äussere Gestaltung der Hauptgebäude § 111 (1) LBO

1.1 Dachform, Dachneigung

entsprechend Eintragung im Plan

Es sind Satteldächer mit beidseits gleichen Neigungen zulässig, Nebenfirstrichtungen können als Walmdach ausgeführt werden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit mehr als 35° Dachneigung zulässig.

Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen. Die Länge des Dachaufbaus oder die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Höhe vom Anschluss mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Fledermausgauben, Dachaufbauten bis max. 1,20 m breit auch als Giebel- oder Walmdachgauben zu gestalten und in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepaßten Material einzudecken.

Die Wangen- und Stirnflächen der Gauben sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepaßten Material einzudecken.

1.3 Dachfenster, Dacheinschnitte

Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 v.H. der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 3,00 m betragen. Die Dachfläche muss mind. bis zur Brüstungshöhe erhalten werden.

1.4 Dachdeckung

Es dürfen nur nichtglänzende Materialien in Rot- oder Brauntönen verwendet werden.

1.5 Kniestöcke

Nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Decke des Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt von Aussenkante - Wand mit Unterkante - Sparren.

1.6 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.

1.7 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 Asbestzementplatten, aus Kunststoff, Glas oder Metall sowie ausschließlich aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind gedeckte auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

Bei Doppelhäusern soll die Materialgebung überwiegend einheitlich sein; die Farbgebung soll sich in der gleichen Farbreihe bewegen.

1.8 Die Höhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: die Höhendifferenz zwischen Oberkante Gehweg/Wohnweg bis Schnittpunkt Aussenwand mit Unterkante Dachhaut darf höchstens 4,00 m betragen.

2. Äussere Gestaltung der Garagen § 111 (1) 1 LBO

Aneinander gebaute Garagen sind insbesondere bezüglich der Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie entsprechend Nr. 1.7 aufeinander abzustimmen.

3. Äussere Gestaltung der Nebengebäude § 111 (1) 1 und 8

Die zulässige Grösse wird auf 25 cbm umbauten Raum (s.auch B 7), die zulässige Traufhöhe auf 2,20 m begrenzt.

Sie sind mit einem nicht unter 15° geneigten Dach zu gestalten; zur Dachdeckung sind nur nichtglänzende Materialien in Rot- und Brauntönen sowie Holzschindeln zulässig. Als Material darf nur Holz

in einem gedeckten Branton verwendet werden. Aneinandergebaute Nebengebäude sind bezüglich der Dachform stets einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis 0,30 m hoch), sonst bis max. 1,00 m hoch, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend entsprechend zurückzuschneiden sind, zulässig. Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

5. Grundstücksgestaltung § 111 (1) 6 LBO

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich d.h. max. + 0,50 m verändert werden.

Die Höhenlage des Geländes im Bereich der Anschlüsse zu den Angrenzergrundstücken ist an deren Höhenlagen anzugleichen. Stützmauern sind nicht zulässig.

6. Aussenantennen § 111 (1) 3 LBO

Es ist je Wohngebäude nur eine Außenantenne zulässig.

7. Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig

- § 111 (1) 4 LBO

D. Nachrichtliche Übernahme:

Stellungnahme Denkmalamt

Historische Grenzsteine, Brunnen, Mellen- oder besondere Kilometersteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Aufgestellt, Stuttgart, den 20.1.1984

Dipl.Ing. Albert Bolay
Freier Architekt
Gögelbachstrasse 1
7000 Stuttgart-Untertürkheim
Tel. 0711 - 33 34 27

Althengstett, den 20.01.1984
Bürgermeister