

Gemeinde Althengstett
Landkreis Calw

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Abrundung Gereuthweg"
Gemarkung Ottenbronn

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 3. August 2001,

**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 7. Juli 1997

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- jeweils entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan
(siehe Nutzungsschablone) -

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

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

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Freitreppen und eingeschossigen Erkern, jeweils bis 1,50 m Tiefe und auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge.

Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan; 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.

1.7 Pflanzgebot („Pfg“) und Pflanzbindung („Pfb“) (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.7.1 Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan sind mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei sind die Sorten Linde, Bergahorn, Birke, Feldahorn, Rotbuche, Eiche oder Obstbaumstämme zu bevorzugen.

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

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

1.7.2 Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan ist auf der mit „Pfg“ bezeichneten Fläche eine Heckenpflanzung mit einheimischen Gehölzen (z.B. Hasel, Vogelbeere, Holunder, Roter Hartriegel) auszuführen.

1.7.3 Pflanzbindung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO)

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. Der First ist mittig anzuordnen.

2.1.2 Dachneigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (siehe Nutzungsschablone).

2.1.3 Dachaufbauten

sind nur als Gauben zulässig. Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf $\frac{1}{2}$ 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 1,50 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

2.1.4 Dachausschnitt

und Dachaufbau zusammen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.5 Zwerchgiebel

dürfen in ihrer Breite $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.6 Dachdeckung

Es sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.

2.1.7 Kniestöcke

Bei einem Vollgeschoss ist ein Kniestock von max. 1,50 m zulässig, bei zwei Vollgeschossen ist ein Kniestock von 0,25 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Decke des Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit Unterkante Sparren.

2.1.8 Helligkeit und Material der Gebäudeoberfläche

Es sind Hellbezugswerte (30 bis 70 %) zu verwenden.
Glänzende Materialien werden nicht zugelassen

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze (§ 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO)

2.2.1 Dachform

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Satteldächern (SD) mit beidseitig gleicher Neigung, auch abgewalmt, oder mit Flachdächern mindestens mit Extensivbegrünung auszuführen.

2.2.2 Dachneigung

Flachdach oder bei Satteldach wie Hauptdach (siehe Nutzungsschablone)

2.2.3 Dachdeckung

wie Nummer 2.1.6 (bei SD), Material zusätzlich Faserzement- und Bitumenplatten

2.2.4 Helligkeit und Material der Gebäudeoberfläche

Es sind Hellbezugswerte (30 bis 70 %) zu verwenden.
Glänzende Materialien werden nicht zugelassen.

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

2.3.1 Dachform

wie Nummer 2.2.1

2.3.2 Dachneigung

Flachdach oder bei Satteldach wie Hauptdach (siehe Nutzungsschablone)

2.3.3 Dachdeckung

wie Nummer 2.1.6, Material zusätzlich Faserzement- und Bitumenplatten

2.3.4 Gewächshäuser

Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 3 Nr. 1 LBO)

2.4.1 Das natürliche Gelände darf in seiner Höhenlage durch bis zu 0,50 m hohe Auffüllungen oder Abgrabungen als An- und Ausgleichsmaßnahmen insbesondere in den Grundstücksgrenzbereichen verändert werden.

2.4.2 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.
Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und aller Zufahrten ist mit wasser-durchlässigem Material, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag oder Rasengittersteinen, auszuführen.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,20 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis maximal 0,30 m hoch), sonst bis 1,50 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 hin nicht zulässig. Dies gilt nicht für die in 1.7.2 geregelte Hecke.

2.6 Notwendige Stellplätze (§ 74 Absatz 2 Nr. 2 und § 37 Absatz 1 LBO)

Bedingt durch die vorhandene Bebauung und Erschließungssituation stehen keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung. Somit werden für Wohngebäude pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgeschrieben.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser, insbesondere aus Bereichen der Gebäudedächer, in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Regenwasserzisternen und Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen. Der Zisternenüberlauf ist an die Oberflächenwasserableitung anzuschließen. In diese Oberflächenwasserleitung sind alle Niederschlagswässer von Dachflächen abzuleiten.

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

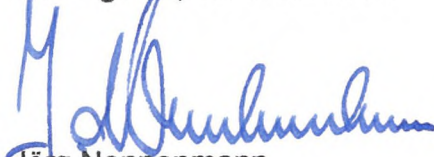
3.1 Bodenschutzgesetz

-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).

Althengstett, 03. März 2004


Jörg Nonnenmann
Bürgermeister

