

Bebauungsplan „Leffenet“

Textliche Festsetzung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08. Dezember 1986
(BGBl. I. S. 2253),

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

Landesbauordnung - LBO - vom 08. 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) gem. § 4 BauNVO

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

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 gem. Abs. 2

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

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingen einzuhalten; Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe und Firsthöhe deutlich unterordnen.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Garagen und Stellplätzen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten; § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 1 GaVO bleiben unberührt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher 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 Gewächshaus) max. 25 cbm umbauter Raum nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

1.7.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteige der öffentlichen 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 Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

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

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höher anstehendes Gelände ist ggfl. gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

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

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind mittel- und großwüchsige Bäume und Baumgruppen 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 m.

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

1.10.1 Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbeseitigungsanlagen, 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 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 mind. 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

SO₂ = Schwefeldioxid

- 1.10.2 Für offene Kamine und Kachelöfen als Zusatz- bzw. Übergansheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzel 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 nur 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 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 Zwerggiebel: 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 natürlich 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 (§ 73 Abs. Nr. 1 LBO)
- 2.2.1 Dachform: Die nicht mit dem Hauptgebäude unter ein gemeinsames Dach angeordneten Garagen und übersichten 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 Handbereich 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 Außenantenne: als Dachantennen ist nur je Hauptgebäude eine zulässig. (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitung sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.6 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 2.6.1 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 Garagenzufahrt und sonstiger privater Verkehrsflächen ist ein Bitumenbeleg in der Farbe der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 2.7 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen 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 Einfriedungen 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

3. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 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 Abs. 2 BodSchG).

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

Althengstett, 23. März 1993

Landratsamt Calw, 21.06.1993