

Bebauungsplan

"Panoramaweg"



18. SEP. 1998

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141),

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 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 - 21a BauNVO)

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

Höhe der Hauptgebäude: (siehe auch Lageplan zum Bebauungsplan, Systemskizze)

<u>Wandhöhe (WH)</u> ,	gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bzw. von der unterhalb dieser Maximalhöhe geplanten EFH, max. 3,80 m (Oberkante Wand = Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut).
<u>Firsthöhe (FH)</u> ,	gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bzw. von der unterhalb dieser Maximalhöhe geplanten EFH, max. 9,00 m, talseitig.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Absatz 2;
Einzel- und Doppelhäuser entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
Im Bereich westlich des Panoramaweges sind nur Einzelhäuser möglich.

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 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.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Hausteile um mindestens 1,00 m gegeneinander zu versetzen.

1.7 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.
Bei entsprechender Flächenausweisung sind Garagen und Stellplätze nur auf diesen Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 25 m³ umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 15 m³ umbauten Raum auch außerhalb der überbaubaren Fläche gem. § 23 Absatz 5 BauNVO zugelassen werden.

Der gesamte Vorgartenbereich ist hiervon ausgeschlossen.

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

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterboden sowie die Aufstellung von Straßenlampen und Verkehrsschildern ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.10 Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesene Flächen dienen der Gemeinde Althengstett zum Einlegen und zum Unterhalt von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.11 Pflanzgebot -Pfg- und Pflanzbindung -Pfb- (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

1.11.1 Pflanzbindung

Die vorhandenen Bäume sind, soweit sie nicht von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten und zu pflegen.

1.11.2 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelgroßwüchsiger Baum zu pflanzen; dabei sind einheimische Laubbäume zu verwenden.

Gruppenweise Bepflanzung ist der Einzelbepflanzung vorzuziehen.

Anpflanzhöhe für Bäume mindestens 2,50 m.

1.11.3 Auf den mit "Pflanzgebot" festgelegten Grundstücksteilen sind heimische Laub-Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

1.11.4 Baumstandorte

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB)

1.12.1 Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen, für Einzelöfen und Einzelwarmwasseraufbereiter 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 vom 100 mg/kWh und 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 Verwendung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und 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

SO₂ = Schwefeldioxid

1.12.2 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.

1.13 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Absatz 2 BauGB)

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

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 (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.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die maximale Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 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.

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 Dachausschnitt

und Dachaufbau zusammen auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.5 Zwerchgiebel

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

2.1.6 Dachdeckung

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

2.1.7 Material- und Farbgebung

Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall, sowie überwiegend aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Bei der Farbgestaltung sind grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zulässig; für Putzfassaden sollen helle bis mittlere Farbtöne zur Anwendung kommen, d.h. durch Erdfarben (Ocker, Eisenoxid, Siena, Umbra, Kalkblau) abgedunkelte Weißtöne. Reinweiß ist nicht zulässig.

- 2.1.8** Bei **Doppelhäusern** müssen bei den einzelnen Hausteilen Wand- und Gesimshöhen am Anschluss, die Dachform und -neigung, die Art der Dachaufbauten, Dachdeckungsmaterial und -farbe und die sonstige Materialgebung gleich sein; die sonstige Gestaltung und die Farbgebung muß aufeinander abgestimmt sein.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und überdachten Stellplätze

(§ 74 Absatz 1 Nummer 1 LBO)

2.2.1 Dachform

Die nicht mit dem Hauptgebäude unter ein gemeinsames Dach angeordneten und nicht mit Terrassen gestalteten Garagen und überdachten Stellplätze sind mit Satteldächern (SD) mit beidseitig gleicher Neigung, auch abgewalmt, oder Flachdächern mindestens mit Extensivbegrünung auszuführen.

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 2.1.7

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 Braunton zulässig.

2.3.5 Gewächshäuser
dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 Absatz 1 Nummer 4 LBO)
sind nur auf den Hauptgebäuden zulässig.

Je Haus ist nur eine Antenne bzw. Antenneneinheit (Rundfunk-Fernsehen und Sat-Fernsehen) zulässig.

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 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 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.
Das Gelände im Grundstücksgrenzbereich ist an das des Nachbarn anzugleichen.

2.6.3 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und aller Zufahrten ist mit Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

2.6.4 Die Aufstellung von notwendigen Kabelverteilerschränken hinter den Rabattplatten im Baugrundstück ist zulässig.**2.7 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO)**

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 0,70 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; Nadelhölzer und Thujen sind nicht zulässig.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und gegen die freie Landschaft nicht zulässig.

2.8 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 Ortskanalisation anzuschließen.

2.9 Notwendige Stellplätze (§ 37 Abs. 1 und 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).

Aufstellung:

Althengstett, den 13. Juli 1999



Schanz
Bürgermeister

Ausfertigung:

Althengstett, den 27. Juli 1999



Schanz
Bürgermeister