

**Gemeinde Althengstett
Landkreis Calw**

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan "Schelmenweg II"

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

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

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

Gebäudehöhen: Traufhöhe max. 4,00 m, gemessen ab Straßenniveau in der Mitte des Grundstücks bis Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Absatz 2; Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.

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 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) ist nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) zulässig; § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

Die zulässige Größe wird auf 25 cbm umbauten Raum, die zulässige Traufhöhe auf 2,20 m begrenzt.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Absatz 1 Nummer 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.

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

1.8.1 Entsprechend der Eintragung 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 angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der oben angegebenen Art anzupflanzen.

1.8.2 Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan ist auf der mit Pfg bezeichneten Fläche eine Heckenpflanzung aus einheimischem Laubgehölz (z.B. Hasel, Vogelbeere, Holunder, Roter Hartriegel) auszuführen.

1.8.3 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 (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 Ziegel sowie Betondachsteine in Rot- und Brauntönen sowie Anthrazit zulässig. Solardächer und begrünte Dachflächen sind zulässig.

2.1.7 Helligkeit und Material der Gebäudeoberfläche

Es sind Hellbezugswerte (30 bis 70 %) zu verwenden.

Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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 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), zusätzlich Faserzement- und Bitumenplatten

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

2.2.5 Helligkeit und Material der Gebäudeoberfläche

Es sind Hellbezugswerte (30 bis 70 %) zu verwenden.

Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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

2.3.1 Dachform

Nummer 2.2.1

2.3.2 Dachneigung

20 Grad bis 30 Grad (bei SD)

2.3.3 Dachdeckung

wie Nummer 2.1.6, zusätzlich Faserzement- und Bitumenplatten

2.3.4 Gewächshäuser

Folienmaterial ist nicht zulässig.

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

2.4.1 Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und aller Zufahrten ist wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

2.5 Einfriedigungen (§ 74 Absatz 1 Nummer 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen 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.

Dies gilt nicht für die in 1.8.2 geregelte Hecke.

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

Für Wohngebäude sind 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 und sofern vorhanden zum Muldengraben anzuschließen. In diese Oberflächenwasserleitung sind alle Niederschlagswässer von Dachflächen abzuleiten.

2.8 Hausdränagen

Das Einlegen von Hausdränagen bzw. die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist untersagt. Die Untergeschosse müssen wasserdicht hergestellt werden.

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, 18. Dezember 2002



Jörg Nonnenmann
Bürgermeister

