

Bebauungsplan "Hascherleshecke"

Auf diesen Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132) Anwendung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhen (TH max.) entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Zufahrten nicht mitzurechnen.

Die im Lageplan eingetragene Gebäudehöhe (Traufhöhe) bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet. Höhere Außenwandteile können bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge, maximal jedoch bis zu 5,0 m und Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben, bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge zugelassen werden.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO:

4.0 Überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Baugrenzen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

4.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gem. I.5 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

5.0 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude bis 25 cbm umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen oder ähnliches) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

6.0 (Festsetzung entfallen durch Bebauungsplanänderung vom 04.10.2010, in Kraft seit 18.02.2011)

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

7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Bei geeigneten Grundstückszuwegungen ist darüber hinaus eine Regenwasserableitung in die private Grünfläche sicherzustellen.

7.2 Garagen, und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7.4 Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder als flachgeneigte Dachform bis 20° ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachneigungen gilt Nr. 7.3.

8.0 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die max. zulässige Traufhöhe in Bezug auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Sofern im Lageplan keine Erdgeschoßfußbodenhöhe eingetragen ist, gilt folgendes:

Für die Gebäude südlich der Straße „Hascherleshecke“ ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante auf Höhe der Straßenoberkante (Straßenmitte) (+/- 0,30 m) festzulegen.

Für die Gebäude nördlich der Straße „Hascherleshecke“ ist die EFH gemessen an der hangseitigen Gebäudekante in Bezug auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche festzusetzen (Mittelwert auf Hauslänge bezogen).

9.0 Erhaltung des Baumbestandes (Pflanzbindung) und Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Bei Abgang eines mit Pflanzbindung gekennzeichneten Baumes ist dieser wieder durch eine heimische Baumart zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 **Grundstücksbepflanzung:** Je 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein

standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder / und Sträucher werden auf die sich ergebene Mindestzahl angerechnet.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Satteldaches entspricht.

2.0 Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dächer zwischen 20 und 35 Grad Neigung. Diese Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

3.0 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgauben dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachlänge maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mind. 2 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mind. 1 m und zwischen den einzelnen Gauben ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgauben müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse und dürfen ein Höchstmaß von 1 m (Fertigfenster mit Rahmen) nicht überschreiten. Die Eindeckung der Dachgauben muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaubendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

4.0 Fassaden- und Wandgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wird das Kellergeschoß als Vollgeschoß ausgebaut, ist dieses in der Fassaden- und Wandgestaltung an das Obergeschoss anzupassen.

5.0 Grenzgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgaragen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Abweichend davon können höhere Grenzgebäude (Wandfläche, Wandhöhe) zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation (z. B. Hanggelände) dies erfordert. Ist ein Gebäude an der Grenze vorhanden, muss angebaut werden. Benachbarte Grenzgebäude sind in der Gestaltung einander anzupassen.

Dachform:

Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis 20 Grad Neigung. Dies gilt nicht bei einem Grenzgebäude, dessen Dach in die Dachfläche des Hauptgebäudes integriert ist.

6.0 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen höchstens 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50 m (jeweils einschließlich eines Sockels von max. 0,25 m Höhe) über Gelände hoch sein. Maschen- und Spanndrähte sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

6.2 Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Grundstücke, soweit sie nicht entsprechend befestigt sind, mit Beton- oder Natursteinsockeln bis maximal 0,25 m Höhe oder mit in Beton versetzten Rabattplatten abgegrenzt werden.

6.3 Veränderungen des Geländes (Abgrabungen und Aufschüttungen), die das Maß von 0,50 m überschreiten, sind mit der Gemeinde abzustimmen.

7.0 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

7.1 Entwässerungssystem

Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Das anfallende Wasser ist daher getrennt nach Schmutz- und Regenwasser zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Grundsätzlich ist sämtliches Niederschlagswasser vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

7.2 Regenwasserzisterne

Sämtliches anfallendes Dachflächenwasser ist mit Ausnahme des Abflusses von begrünten Dachflächen in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Die erforderlichen Retentionszisternen werden im Rahmen der Erschließung auf den einzelnen Grundstücken erstellt. Die Dimensionierung von Speichervolumen sowie Drosseldurchmesser wurde anhand der Grundstücksgröße und der zulässigen GRZ vorgenommen und geht aus beiliegendem Entwässerungsplan hervor.

III. Hinweise

1.0 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser.

Auf der Grundlage von § 43 Abs. 3 WG und § 45 b Abs. 3 WG i.d.F. vom 01.01.1999 sind in Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

Da aufgrund der Topographie und der geologischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und zu nutzen.

Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speichervolumen im öffentlichen Interesse zur Zwischenspeicherung des anfallenden Regenwassers und einem Nutzvolumen im privaten Interesse.

Durch die Bauart der Drossel muss bei gefülltem Speichervolumen ein konstanter Abfluss unabhängig vom Wasserstand gewährleistet sein.

Die Leitungsführung der Regenwasserleitungen ist auf die Zulaufhöhe der Retentionszisterne abzustimmen. Drosselabfluss und Überlauf sind in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Der Abfluss von begrünten Dachflächen ist aufgrund des verzögerten Abflussverhaltens und der eingeschränkten Nutzbarkeit direkt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

2.0 Anschluss an den Kanal

Die Kanalisation ist auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m unter Straßenniveau ausgelegt.

3.0 Merkblatt

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Bodelshausen, 24.01.2011



Ganzenmüller
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bodelshausen, 10. Febr. 2011



Ganzenmüller
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hascherleshecke bezüglich der Aufhebung der Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18. Febr. 2011 in Kraft getreten.

Bodelshausen, 25. Febr. 2011



Ganzenmüller
Bürgermeister