

Bebauungsplan "Heiligenbrunnen-Thälesäcker"

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 entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragene Gebäudehöhe (Traufhöhe) bemißt sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. 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.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhen werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht angerechnet.

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Wie offene Bauweise, jedoch sind Einzel- und Doppelhäuser nur bis zur Länge von maximal 20 m und Hausgruppen bis zur Länge von maximal 25 m zulässig.

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

4.1 Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

4.2 Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn deren Gesamtflächen nicht größer sind 25 vom Hundert der Grundfläche des Hauptgebäudes und ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m eingehalten wird.

4.3 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gemäß Nr. 1.5 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

4.4 Für andere Nebenanlagen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

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 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäudehaupttrichtung entsprechend der Festsetzung im Lageplan.

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

7.1 Offene Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden. Dies gilt aus Gründen des Gewässerschutzes nicht für Stellplätze, bei denen mit einem häufigen Umsatz von Kraftfahrzeugen zu rechnen ist, auf denen regelmäßig be- und entladen wird oder die höhen- und gefällsmäßig eine Einheit mit Hof- und Verkehrsfläche bilden, auf denen auch Schwerverkehr abgewickelt wird.

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 nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

9.0 Erhaltung des Baumbestandes und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bestehende Bäume sind zu erhalten, soweit sie den, nach diesem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. Wegen solcher Vorhaben entfernte oder anderweitig abgegangene Bäume sind auf dem Grundstück wieder neu zu pflanzen und zu unterhalten. Hierbei sind heimische Baumarten zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Dachform
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig: Sattel- und Walmdächer. Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel- oder Walmdaches entspricht.

2.0 Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Dachneigungen sind nur für Hauptgebäude verbindlich.

3.0 Dachaufbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgaupen dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,0 m und zwischen einzelnen Gaupen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgaupen müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse und dürfen ein Höhenmaß von 1,0 m (Fertigfenster mit Rahmen) nicht überschreiten. Die Dachneigung muß deutlich sichtbar sein. Die Eindeckung der Dachgaupe muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35 Grad beträgt, gewährleistet ist, daß die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaupe das

Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

4.0 Grenzgaragen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Grenzgaragen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig. Benachbarte Grenzgaragen sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

5.0 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Es sind nur offene (keine Mauern oder ähnliches) und lebende Einfriedigungen zulässig. Zäune dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen höchstens 1,20 m und entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen höchstens 1,50m (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 für Baden- Württemberg wird hingewiesen.

5.2 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.

6.0 Gebäudetiefe
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Gebäudetiefe wird auf maximal 15 m festgesetzt.

7.0 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt und sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen. Mit dem Hauptgebäude dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

Traufhöhe: 3,75 m
Firsthöhe: 7,50 m

Die Traufhöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. 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.

Seite 3 zum Bebauungsplan Heiligenbrunnen-Thälesäcker

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhen werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht angerechnet.

Änderungssatzung vom 15. Juni 2010,
ausgefertigt am 15. Oktober 2010

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010

unverbindlicher Auszug