

Bebauungsplan „Zeppelinstraße I“

Inhalt:

- Satzung
- Lageplan zum Bebauungsplan
- Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan "Zeppelinstraße I"

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) gem. § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Zufahrten nicht mitzurechnen. Die im Lageplan eingetragene Gebäudehöhe bemisst sich

- soweit diese als **Traufhöhe (TH)** festgesetzt ist von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und
- soweit diese als **Firsthöhe (FH)** festgesetzt ist von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zur Firstkante.

Bei der Berechnung der Traufhöhe und der Firsthöhe werden außenliegende Wärmedämmschichten nicht angerechnet.

Wenn die Traufhöhe als Gebäudehöhe festgesetzt wurde, können höhere Außenwandteile, bis zu 40 v.H. der Gesamtlänge, maximal jedoch bis zu 5 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)

3.1 Offene Bauweise gemäß (o) § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es gilt eine Längenbegrenzung der Gebäude auf max. 16,0 m.

3.3 Die Abgrenzung zwischen offener und abweichender Bauweise ergibt sich aus der Eintragung im Plan.

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. 1.5 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 m² umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen oder ähnliches) sowie ein Kleingewächshaus zulässig.

6.0 Stellung baulicher 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. 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 An der Zeppelinstraße ist bei überdachten Stellplätzen 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 sowie bei überdachten Stellplätzen an der Bahnhofstraße gilt 7.3,

8.0 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Ist im Plan keine EFH festgesetzt, wird diese von der Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

9.0 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je angefangene 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 ergebende Mindestzahl angerechnet

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. 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 festgelegten Dachneigungen sind nur für die Hauptgebäude verbindlich.

3.0 Dachaufbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgaupen 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 Gaupen ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgaupen 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 Dachgaupen muss der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaupendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

1.0 Grenzgebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO / § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Es sind Grenzgebäude im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.

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. Für die Retentionszisternen wird ein Speichervolumen von 50 l je qm Dachfläche vorgeschrieben. Zu berücksichtigen sind sowohl die Dachflächen der Hauptgebäude, wie auch die der Nebengebäude (Garagen, Carports usw.).

III. Hinweise

1.0 Anschluss an den Kanal und die Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt an den Übergabestellen auf den direkt an die Bahnhofstraße oder die Zeppelinstraße angrenzenden Grundstücken. Für die hinterliegenden Grundstücke sind private Hausanschlussleitungen zu verlegen. Dasselbe gilt für die Wasserversorgung.

2.0 Schutz des Mutterbodens

§ 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

3.0 Energieversorgung

Die geplanten Gebäude werden mit Niederspannungskabeln an das Energieversorgungsnetz angeschlossen. Aus diesem Grunde wird es erforderlich, entlang der öffentlichen Straßen und der Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung, sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

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

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010