

Bebauungsplan "Bachstraße"

Die nachstehenden Regelungen ersetzen die dem Lageplan zum Bebauungsplan bisher angefügten textlichen Festsetzungen.

Auf diesen Bebauungsplan findet die Bau-nutzungsverordnung (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
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

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

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (Z) und Gebäudehöhen entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

Die Gebäudehöhe wird festgesetzt als Traufhöhe und Firsthöhe. Außenliegende Wärmedämm-schichten werden bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Soweit im Lageplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist gelten folgende Traufhöhen:

bei 2 Vollgeschossen: 6,60 m
bei 3 Vollgeschossen: 8,80 m.

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.

Soweit die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, bemißt sich die Gebäudehöhe von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis zur Oberkante Dachhaut (Firsthöhe).

3.0 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a¹: Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche an der südlichen Grundstücksgrenze als einseitiger Grenzbau zulässig.

a²: Die Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Fläche an der nordöstlichen Grundstücksgrenze als einseitiger Grenzbau zulässig.

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

4.1 Baugrenzen 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 als 25 v.H. der Grundfläche des Hauptgebäudes und zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

4.3 Auf der nicht überbaubaren Grund-stücksfläche 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)

Gebäudehauptrichtung 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. Nr. 7.4 gilt nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.5 Nr. 7.3 und 7.4 finden keine Anwendung soweit die Garagenstandorte im Plan festgesetzt sind.

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 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind zwischen 0,70 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9.2 Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliche Anlagen sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartenden Fahrzeugen, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10.0 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Es besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entsprechend der Eintragungen im Lageplan.

Das eingetragene Leitungsrecht dient der Einlegung und Unterhaltung des Abwasserkanals der Gemeinde Bodelshausen.

Die Geh- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

11.0 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.

II. Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden sind zulässig: Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer entsprechend der Eintragung im Lageplan.

Ausnahmsweise können vergleichbare Dachformen zugelassen werden, wenn ihre Höhenentwicklung der eines Sattel-, Walm- oder Pultdaches entspricht.

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

Dachgaupen sind nur bei Dächern über 30 Grad Dachneigung zulässig. Sie dürfen einzeln oder gemeinsam je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein. Zu den Ortsgängen 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 einschl. 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.

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

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

Bodelshausen, den 23. Januar 2006
gez.

Esslinger
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 30. Juni 2006

4.0 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 1,50 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.

Änderungssatzung vom 15. Juni 2010
gez.

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 23. Dezember 2010

Auf die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Änderungssatzung vom 11.12.2012
gez.

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich: 08.03.2013

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.

5.0 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind als gestalterische Einheit mit dem Gebäude zusammen maßstäblich und farblich abzustimmen, sowie im Baugesuch nachzuweisen. Senkrechte Stechschilder entlang den Fassaden sind nicht zugelassen. Leuchtschriftzüge aus gebogenen Leuchtstoffröhren sind nicht erlaubt. Hinweisschilder sind nur bis 0,3 m² zulässig, dabei darf keine Seite über 0,60 m sein.

III. Hinweise

Soweit Grundstücke an die L 389 angrenzen sind zusätzlich zu den vorstehenden Bebauungsplanvorschriften das Straßengesetz für Baden-Württemberg, sowie die auf dessen Grundlage ergangenen Vorschriften zu beachten. Diese bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Es wird empfohlen, bei Vorhaben auf Grundstücken, die an die L 389 angrenzen, bereits im Voraus die straßenrechtlich zu beachtenden Vorschriften mit dem Straßenbauamt abzuklären.