

Bebauungsplan "Lindenstraße"

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) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.
Nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) 8 BauNVO im gesamten Gebiet Vergnügungsstätten

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

3.0 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

3.2 a = abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Wie offene Bauweise, die Abstände nach § 6 LBO müssen jedoch nicht eingehalten werden (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

4.0 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan.

5.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Eintragung im Lageplan.

5.2 Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude gemäß Nr. 1.6.0 zulässig, sofern ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m eingehalten wird.

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

6.0 Flächen für 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.

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

7.1 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 Soweit im Lageplan Flächen für Garagenstandorte (Ga) festgesetzt wurden, sind Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze) entweder auf diesen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Garagen baulich in das Hauptgebäude einbezogen werden.

Soweit der Lageplan keine Festsetzung von Garagenstandorten enthält, sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5, m eingehalten wird. Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach ausgeführt und nur eine Seite geschlossen wird. Bei Verwendung anderer Dachformen gilt ein Abstand von 5 m. Zum verdolten Höllbach ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

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

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

8.2 Lichtmaste, 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.

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 15 BauGB)

Festgesetzte Geh- und Leitungsrechte ergeben sich aus der Eintragung im Lageplan.

10.0 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich des Planzgebotes für Einzelbäume sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan einheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

11.0 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan im Rahmen der Pflanzbindung dargestellten Einzelbäume und die im Bereich der flächenhaften Pflanzbindung vorhandenen Sträucher sind zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1.0 Dachgestalt (§ 73 (1) LBO)

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Im WA sind Garagen nur mit Satteldächern zulässig.

1.2 Dachneigung

Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

1.3 Dacheindeckung

Es sind nur Dachsteine (Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

1.4 Dachvorsprünge

Die Gebäude sind mit Dachüberständen an Trauf- und Giebelseite zu versehen.

1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei Dächern mit mehr als 30° Dachneigung zulässig.

Sie dürfen einzeln oder zusammen je Dachfläche maximal die Hälfte der Firstlänge breit sein.

Zu den Orgängen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m, zum First und zur Traufe ein Abstand von mindestens 1,00 m und zwischen den einzelnen Gauben ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Fenster der Gauben müssen niedriger sein als die Fenster der darunterliegenden Geschosse und dürfen ein Höhenmaß von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung der Gaube muß der Dachneigung des Hauptdaches ähnlich sein.

Die Eindeckung der Gaube 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° beträgt, gewährleistet ist, daß die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerschnitten wird und die Dachgaube das Erscheinungsbild der umgebenden Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

2.0 Grenzgaragen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

5.0 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr. 5 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.

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 Werbeanlagen (§ 73 (1) LBO)

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6.2 Werbeanlagen sind nur auf der Fassade des Erdgeschosses zulässig und als gestalterische Einheit mit dem Gebäude maßstäblich und farblich abzustimmen.

6.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6.4 Für jeden im Gebäude ansässigen Betrieb ist auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fläche jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.

7.0 Gebäudehöhen (§ 73 (1) LBO)

7.1 Für die Gebäude sind maximale Traufhöhen - Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - festgesetzt und im Lageplan zum Bebauungsplan eingeschrieben.

Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet.

7.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

7.3 Höhere Außenwandteile können bis zu 40 vom Hundert der Gebäudelänge zugelassen werden. Dasselbe gilt für Gebäuderücksprünge, aus denen sich höhere Außenwandteile ergeben.

III: Hinweise

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln müssen die vorgeschriebenen Abstände bzw. die festgelegten Schutzmaßnahmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen eingehalten werden.

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

Ganzenmüller
Bürgermeister

rechtsverbindlich seit 23. Dezember 2010