

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Brühl“  
Gemeinde Rammingen**

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und § 73 LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Bebauungsplan M 1 : 500

vom 30.09.1992

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

**1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**

	max. Gebäudehöhe	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	3,80 m bergseitig bzw. 4,20 m talseitig	0,4	0,5

**1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)**  
offen (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen) Abweichend von der offenen Bauweise sind Grenzgaragen entgegen § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO bis zu einer Gesamthöhe von 4,80 m und einer mittleren Höhe von 3,60 m, jeweils gemessen ab festgelegter Garagenfußbodenhöhe, zulässig. Ansonsten sind die zulässigen Maße des § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO einzuhalten.

**1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung des Hauptgebäudes bestimmend. Winkelbauten sind zugelassen.

**1.4 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mind. eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.

### **1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Erdgeschossußbodenhöhe darf die bestehende Geländehöhe maximal um 50 cm übersteigen. Die bestehende Geländehöhe ist aus den im B-Plan eingetragenen Höhenlinien linear zu interpolieren.

Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen u. des geplanten Geländeverlaufes, sowie der vorgeschlagenen Gebäudehöhe beizufügen.

### **1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierställe sind nicht zulässig.

### **1.7 Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

### **1.8 Pflanzgebote**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit Obsthochstämmen zu bepflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens 3 Obsthochstämmen entlang der Weihergasse zu pflanzen. Zu verwenden sind Obsthochstämmen mit einer Pflanzhöhe von mindestens 2 m.

### **1.9 Entwässerung**

Das von den Dachflächen der Häuser anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden. Punkt- oder linienförmige Versickerungen wie z. B. Sickergräben oder Sickerschächte sind nicht zulässig.

### **1.10 Bodenschutz**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszufahrten und Gartenwege dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 LBO)**

### **2.1 Wohngebäude**

#### **2.1.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**

Höchstmaß zwischen geplanter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Für I-geschossige Bebauung bergseitig max. 3,80 m, talseitig max. 4,20 m. Eine Mehrhöhe ist auf einer Traufseite bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

#### **2.1.2 Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38°. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze:  
Satteldach mindestens 28° Dachneigung.

### **2.1.3 Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

sind bis zu einer max. Traufhöhe von 1,40 m und einer max. Firsthöhe von 2,40 m bei einem Abstand von mindestens 2,50 m zu den Giebelseiten zulässig. Der Dachaufbau muß einen Abstand von mindestens 1,30 m zur Traufe des Hauptgebäudes erhalten.

### **2.1.4 Dacheindeckungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune oder schwarze Ziegel oder Dachsteine aus Beton zu verwenden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.

### **2.1.5 Wintergärten, Glasanbauten**

sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Geneigte Glasflächen sind im Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes zulässig. Stege und Rahmen von Wintergärten sind in naturfarbenen Hölzern auszuführen. Geneigte Glasflächen sollen nicht bis in den Bodenbereich gezogen werden. Deshalb sind geneigte Glasflächen unterhalb der (EFH + 2 m) nicht zulässig.

### **2.2 Garagen (§ 39 LBO und GAVO)**

sind entweder mit in das Wohngebäude, entsprechend der Dachneigung des Wohnhauses einzubeziehen oder als freistehende Garage mit Satteldach auszuführen.

### **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 0,6 m zulässig. Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

### **2.4 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Einfriedigungen der Grundstücke an Verkehrsflächen: Die Höhe der Einfriedigung darf 1,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Holzlattenzäune, Holzlattenzäune auf max. 30 cm hohen Mauern, dornenfreie Hecken und Natursteinmauern.

### **2.5 Werbeanlagen (§ 13 Abs. 4 i.V.m. § 73 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- 3.** Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 3 Wochen vor dem geplanten Termin mitzuteilen. Bei Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden ist dem Landesdenkmalamt die erforderliche Zeit zur Dokumentation und zur Fundbergung einzuräumen. Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.