

TEXTTEIL
zur Bebauungsplanänderung
„Hinter den Gärten I a“
Weidenstetten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

max. Grundflächenzahl	0,4
max. Gebäudehöhe	9,0 m bei Satteldachgebäuden
bzw.	7,50 m bei Pultdachgebäuden

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

offen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Nebenanlagen und Garagen / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, und Garagen / Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 30 cm über der im Mittel gemessenen, an das Baugrundstück angrenzenden Straßenhöhe liegen.

Örtliche Bauvorschriften „Hinter den Gärten I a“ (Änderung)

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude sind mit Satteldach (32 – 45°) oder Pultdach (10 – 30°) auszuführen. Auf Nebengebäuden und Garagen sind zusätzlich Walm- und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachdeckung hat mit hartem Material zu erfolgen. Kunststoffe und blanke bzw. unbeschichtete Metalle sind nicht zulässig.

Die Dachfarbe ist aus dem Spektrum rot bis rotbraun, braun oder anthrazit zu wählen. Sonnenkollektoren sind farblich dem Dach anzugleichen.

3. Auffüllungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig bis max. 0,50 m Höhendifferenz

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

Entlang von öffentlichen Flächen dürfen Einfriedigungen max. 1 m hoch sein.

Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind insgesamt nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbefläche darf max. 1 m² betragen. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Ver- u. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter den örtlichen Bauvorschriften nach § 1 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Referat 25 – Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen – (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
3. Drainagen dürfen nicht an Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden.
4. Der anfallende Bodenaushub ist so weit wie möglich an Ort und Stelle wieder einzubauen. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes sind zu beachten.
5. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten alle bisherigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Plangebiet außer Kraft.

Langenau, den 09.09.2005

H:\IngVerband\Daten [intern]\Bebauungspläne Bearbeitungsdateien\Weidenstetten\Hinter den Gärten Ia\Hinter den Gärten I a, Textteil_14.10.05_.doc