

Textteil
zum Bebauungsplan
„Hinter den Gärten Teil III“
Gemeinde Nerenstetten

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S 466).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) i.d.F. vom 23.09.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90) vom 18.12.1990 ((BGBl. I S 58).

Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (GBL. S 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), 22.02.1988 (GBL. S. 54), 8.1.1990 (BGBl. S 1) und 17.12.1990 (GBL. S. 426).

Bebauungsplan

vom 5.10.1993

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 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 – 21 a BauNVO)

	max. Gebäudehöhe	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	3,80 m	0,4	0,5

1.1.3 Geschoßfläche (§ 20 Abs.3 BauNVO)
die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 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.

- 1.3 Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Baugrundstück sind Flächen für mindestens eine Doppelgarage bzw. zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze vorzusehen, sofern diese nicht gleichzeitig mit dem Wohngebäude erstellt werden.
- 1.4 Höhen der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf die bestehende Geländehöhe maximal um 50 cm übersteigen. Die bestehende Geländehöhe ist aus den im B-Plan eingetragenden Höhenpunkten linear zu interpolieren. Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten Geländeverlaufes sowie der vorgeschlagenen Geländehöhe beizufügen.
- 1.5 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Kleintierställe sind nicht zulässig.
- 1.6 Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Betonsockel für Rabatte sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 73 LBO)
- 2.1 Wohngebäude**
- 2.1.1 Gebäudehöhen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Höchstmaß zwischen geplanter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Für I-geschossige Bebauung max. 3,80 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 30° bis 38°. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze: Satteldach mindestens 30° 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 Dacheindeckung** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune, graue oder schwarze Ziegel zu verwenden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.
- 2.1.5 Wintergärten, Glasanbauten**
Wintergärten und Glasanbauten sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stege und Rahmen sind in naturfarbenen Hölzern auszuführen.

2.2 Garagen (§ 39 LBO und GAVO)

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

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) der Grundstücke an Verkehrsflächen:

Die Höhe der Einfriedung 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.

2.6 Dachflächenwasser

Das anfallende Dachflächenwasser kann breitflächig versickert oder in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden. Punkt oder linienförmige Entwässerungen sind nicht zulässig.

2.7 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Gartenwege dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3. Hinweise

3.1 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mind. 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Bei auftretenden Funden ist nach § 20 DSchG zu verfahren.

3.2 Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone II eines Wasserschutzgebietes.

3.3 Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes.