

**Textteil
zum Bebauungsplan
„Kirchleswiesen Teil IV“
Gemeinde Öllingen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254 i. d.F. vom 23.9.1990).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. vom 23.09.1990.

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 1.4.1985 (GBL. S. 51), 22.02.1988 (GBL. S. 55), 8.01.1990 (GBL. S. 1) und 17.12.1990, (GBL. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

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)

Baugebiet	max. Gebäudehöhe	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet	3,80 m bergseitig 4,30 m talseitig	0,4	0,5

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.

Ansonsten gelten die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 LBO.

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 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.
- 1.5 Höhenlage 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 eingetragenen Höhenlinien linear zu interpolieren.
Den Baueingabeplänen sind Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten Geländeverlaufes sowie der vorgeschlagenen Geländehöhe beizufügen.
- 1.6 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 23 Abs 5 BauNVO 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 Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten** dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 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 1-geschossige Bebauung bergseitig max. 3,80 m, talseitig max. 4,0 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 zu 38°. Für freistellende 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 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. Geneigte Glasflächen sind im Dachneigungswinkel des Hauptgebäudes 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. Vor Garageneinfahrten ist eine Aufstelllänge von mindestens 5 m vorzusehen.

2.3 Aufschüttung 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 Einfriedung (§ 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.

III. Nachrichtlich

3.1 Im Plangebiet ist u.U. mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Das LDA ist ggf. unverzüglich zu benachrichtigen.

3.2 Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.3 Das Baugebiet befindet sich in Wasserschutzzone III.

3.4 Das Dachflächenwasser soll möglichst breitflächig versickert werden. Punkt- oder linienförmige Versickerung wie Sickergräben und -schächte sind nicht zulässig.