TEXTTEIL / ZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung zum Bebauungsplan:

"Dellmensinger Steig II" (Erweiterung)

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	i.d.V. vom 08.12.1986
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	i.d.F. vom 23.01.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	i.d.F. vom 28.11.1983
	zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	i.d.F. vom 18.12.1990

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im WA-Gebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 0,4 — Grundflächenzahl

1.2.2 (0,5) — Geschoßflächenzahl

1.2.3 I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2.4 Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe) in Metern als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO):

Sie beträgt max. 3.5 m, bei Gebäuderücksprüngen sind höhere Traufen bis zu 1,0 m auf maximal 1/4 der Gebäudelänge zulässig.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

~~1.3.2 Abweichende Bauweise für Garagen.~~
~~Soweit Garagen an der Grenze errichtet werden, gilt die Begrenzung der Wandfläche nach LBO nicht. Die Firsthöhe darf max. 5,0 m betragen, bezogen auf die Fußbodenhöhe der Garage.~~

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Baugrenze

1.4.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der dafür besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 0,3 m über der Höhe der Erschließungstraße liegen, gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt.

1.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei den Gebäuden sind Hauptfirstrichtungen zugelassen, die entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße stehen.

1.7 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND ZUFAHRTEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.7.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen ein Mindesrabstand von 5,0 m einzuhalten. Als Ausnahme können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies aus verkehrstechnischen Gründen möglich ist.

1.7.2 Die Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Sie dürfen im Anschluß an die Erschließungsstraße nicht eingefriedigt werden.

1.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m über Straßenhöhe und Abgrabungen nur bis zu 0,8 m zulässig. Geländeänderungen sind zu Nachbargrundstücken stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen mäßstäblich darzustellen.

1.9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche sind zur Eingrünung des Siedlungsrandes bodenständige, heimische Feldgehölze anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Folgende Arten werden zur Verwendung empfohlen: Alle heimischen Obstgehölze, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Vogelkirsche und Kornelkirsche.

1.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1.10.2 vorhandene Flurstücksgrenzen

1.11 NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit 35° - 42° Grad Neigung zugelassen. Bei Garagen und Nebengebäuden ist eine Neigung von 27° - 42° Grad zulässig.

2.1.2 Werden Gebäude entlang der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, müssen sie bezüglich Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung übereinstimmen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachfenster sind bis zu 2/3 der Trauflänge der Gebäude zulässig. Vom Ortgang ist mit Dachaufbauten und Dachfenstern ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Bei mehreren Dachaufbauten pro Dachfläche sind Zwischenabstände von 1,5 m einzuhalten. Die Kombination von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

2.1.4 Die Dachflächen müssen einen gleichen Neigungswinkel aufweisen.

2.1.5 Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rotem bis rotbraunem Farbton einzudecken.

2.1.6 Beim Einbau von Sonnenkollektoren können Ausnahmen von der Dachneigung zugelassen werden.

2.2 FASSADENGESTALTUNG

Zur Fassadengestaltung sind folgende Materialen zulässig:
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holz, Glas und Sichtbeton.
Auffällige Struktur- und Farbgebung ist zu vermeiden.

2.2.1 Garagen und Nebenanlagen sind im Hinblick auf Material und Farbgebung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

2.3 STELLPLÄTZE

Nicht überbaute Abstellflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (Wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, Pflaster in Split verlegt etc.) Dies gilt nicht für Autowaschplätze.

2.4 ANTENNENANLAGEN

Je Wohngebäude wird nur eine Antennenanlage auf dem Dach zugelassen.

2.5 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden, nicht auf deren Dächern zulässig und dürfen die Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

2.6 EINFRIEDIGUNG

Als Einfriedigung sind Drahtknüpfzäune mit hinterpflanzten Hecken oder Holzzäune zulässig.

Zulässige Höhen:
- Zäune zum öffentlichen Verkehrsraum bis 0,7 m Höhe,
- Zäune entlang der nicht zum öffentlichen Verkehrsraum gelegenen Grundstücksgrenzen bis 1,5 m Höhe.

Mauern sind als Einfriedigung nicht zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Aufgrund der Höhenlage des bestehenden Kanals müssen die Untergeschosse mit einer Hebeanlage an die Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

3.2 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (z.B. Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen u.s.w.).

Für den im Plangebiet nicht verwendbaren Bodenaushub ist die Verwertung an anderer Stelle nachzuweisen (Verwertungskonzept), bzw. hat die Verwertung nach Maßgabe der Gemeindeverwaltung zu erfolgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

3.3 Grundwasserneubildung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Häuser ist, soweit es die vom Planungsbüro nachzuprüfenden topografischen Verhältnisse und die anstehenden geogeologischen Formationen zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Es muß jedoch sichergestellt werden, daß keine punkt- oder linienförmigen Versickerungen durch Herstellen von Sickergräben, Sickerschächten usw. stattfinden können.