

Festsetzungen zum Bebauungsplan 'HAUSEMER WEG' Gemarkung Bödighheim

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB)	vom 27.08.1997 (BGBl S.2141)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990 (BGBl S. 127 ff)
c) Landesbauordnung (LBO)	vom 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d) Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)

I. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

A. "Allgemeines Wohngebiet" (WA gem.§ 4 BauNVO)

Von den nach Abs.3 BauNVO möglichen Nutzungen wird die Nr.1 (Beherbergungsgewerbe) zugelassen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

2.3 Im gesamten Geltungsbereich werden zwei (II) Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (§ 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte sind Höchstgrenzen;

weitere Einzelheiten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen

2.4 Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen).

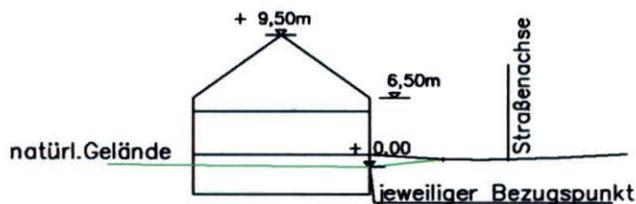
Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist dabei das natürliche Gelände an das Gebäude angrenzend, an der tiefsten Geländestelle gemessen, festgesetzt.

Dabei werden folgende Höhen festgelegt:

maximale Traufhöhe: 6,50 m

maximale Firsthöhe: 9,50 m

Zur Verdeutlichung der Höhenfestlegung der baulichen Anlagen wird auf die Skizze A hingewiesen :



Skizze A

3.0 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, bei der ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt:

Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.

4.0 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird bei einem Einzelhaus auf max. 2 festgesetzt.

5.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.0 NEBENANLAGEN (§ 14 Nr.1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb nur ausnahmsweise zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

7.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkflächen

Verkehrsbegleitgrün (Strg 87) - Ergeben sich aus den Einschrieben im Rechtsplan

Anliegerstraße

Wegfläche

Feldrandweg

7.2 Die in den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) vorgegebenen Sichtfelder sind unabhängig von sonstigen Festsetzungen bei baulichen Maßnahmen oder ähnlichem zwingend zu beachten.

8.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.

Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach

§ 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub (mit Ausnahme des Mutterbodens) soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

8.2 Zu versiegelnde Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Stellflächen, Garagenzufahrten usw.) Auf die §§ 3a WG sowie 1 und 4 BodSchG wird besonders verwiesen.

Gemäß § 45 Abs.3 WG in der Neufassung vom 01.01.1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerungen oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

14.0 SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES, DES GRUNDWASSERS UND VON OBERFLÄCHENGEWÄSSERN
Unlackierte metallische Dachdeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

14.1 Auf die Anwendung von Herbiziden, Auftausalzen und Mineral-Düngern sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden. (Empfehlung!)

15.0 SCHUTZ VON ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, BIOTOPEN

15.1 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang oder sonstigem Verlust in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Bei Bauarbeiten ist für ausreichend Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.

15.2 Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachaktiver Tiere mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszustatten.

15.3 Die Verwendung von privaten Außenbeleuchtungsanlagen sollte auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Empfehlung!)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

1.0 GEBÄUDEPROPORTIONEN

Die Gebäudelänge sollte größer oder mindestens gleich groß sein wie die Gebäudebreite (Giebelseite). - (Empfehlung!)

2.0 FASSADENGESTALTUNG

Verkleidungen mit glatten, polierten oder glänzenden Materialien sind unzulässig (Keramik, Kunststoff, Asbestzement o.ä.). Glasvorbauten an Gebäuden oder Terrassen (Wintergärten) sind zulässig.

3.0 DACHGESTALTUNG

3.1 DACHFORM UND NEIGUNG

Für den Geltungsbereich sind nur Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°. Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 50 % der Dachlänge ohne Teilung, und bis zu 2/3 der Dachlänge mit Teilung zulässig. Auf einer Dachseite dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gleichzeitig angeordnet sein.

4.0 ANTENNENANLAGEN

Parabolantennen müssen, sofern sie am Dach angebracht sind, farblich an die Dachfarbe angeglichen werden. Der Antennendurchmesser darf 90 cm nicht überschreiten, im übrigen ist nur 1 Antennenanlage pro Wohngebäude zulässig.

5.0 GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN

Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß sie sich in die natürlichen Gegebenheiten der Landschaft einfügen. Die Gebäudeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Es dürfen zum Nachbargrundstück keine Böschungen von mehr als 30° Neigung entstehen. Auffüllungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m sind unzulässig. Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. Soweit nicht überbaubare Grundstücksflächen nicht als Zuwegung oder Stellplätze benötigt werden, sind sie als Nutz- oder Ziergärten, oder als Biotope unter Verwendung heimischer Pflanzen, anzulegen. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sind Zuwegungen unzulässig.

6.0 EINFRIEDIGUNGEN

Entlang der Straßen und öffentliche Wege sollen offene Vorgärten geschaffen werden. Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen deshalb 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Gegenüber sonstigen Flächen dürfen höhere Einfriedigungen nur in offener Form oder als Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,00 m angelegt werden.

7.0 WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude nur 1 Werbeanlage und diese nur bis zu einer Fläche von 1,00 m² zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Für die Planaufstellung



Bako, Dipl.Ing.
Fachbereich Bauen u
und Stadtentwicklung

Für die Stadt Buchen



Dr. Ing. Hauck,
Beigeordneter



Festsetzungen zum Bebauungsplan 'HAUSEMER WEG' Gemarkung Bödighheim

Zeichnerische Festsetzungen mit Planzeichenerklärung:

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB)	vom 27.08.1997 (BGBl S.2141)
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990 (BGBl S.127 ff)
c) Landesbauordnung (LBO)	vom 08.08.1995 (BGBl 1995 Nr.24 S.617)
d) Planzeichenverordnung (PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

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

 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.0 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Flächen für Garagen und Stellplätze (Garagenbegrenzungslinie)

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Gehweg
Feldweg
Fahrbahn (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

5.1 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V Verkehrsbegleitgrünflächen (Strg87)
P Öffentliche Parkflächen

6.0 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmungen:



Parkanlage

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe / Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	TH=Traufhöhe FH=Firsthöhe

7.0 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen

Die Anpflanzung ist mit bodenständigen, großkronigen Laub- oder Obstbäumen vorzunehmen.



Sträucher

8.0 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen

Die Anpflanzung ist mit bodenständigen, großkronigen Laub- oder Obstbäumen vorzunehmen.



Sträucher

9.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



Energieversorgungskabel

10.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN / DARSTELLUNGEN



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

11.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Grundstücksgrenze, Flurstücknummer (Altkataster)



Neue Grundstücksgrenze

Für die Planaufstellung

Thor, Dipl.Ing. (FH)
Fachbereich Bauen u
und Stadtentwicklung



Für die Stadt Buchen

Dr. Ing. Hauck,
Beigeordneter