



Textliche Festsetzungen zur 3. Bebauungsplanänderung Bach-West IV und V

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch G. zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GB1. S. 358)
Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch G. zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

A 9:

WA (§ 4 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen nach § 1 (5) BauNVO. Die nach § 4(3) Nr. 4,5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

a) die Grundflächenzahl darf für Terrassen um 0,1 maximal bis zu einer Grundfläche von 30 m² überschritten werden

b) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen) hinzuzurechnen.

A 9:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 ; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
Anzahl der Vollgeschosse: zwingend 2

2 Überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

A 9:

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinie und Baugrenzen angegeben.

Ausnahmen von der Baugrenze:

Terrassen sind bis 3,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Diese dürfen unterkellert und überdacht werden.

2.2 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

A 9:

Nebenanlagen (Geschirrhütten, Gartenhäuschen und sonstige Überdachungen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen *nicht* zulässig.

3 Bauweise / Typologie / Grundstücksgröße

3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

A 9:

abweichende Bauweise mit folgender Abweichung

o = offene Bauweise, der seitliche Grenzabstand darf auch bei Wandhöhen über 6,25 m, auf 2,50 m reduziert werden.

3.2 Typologie

A 9:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

A 9:

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 beschränkt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB

A 9:

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ansonsten sind sie unzulässig. § 12 (6) BauNVO)

A 9:

Stellplätze, die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, sind nur senkrecht zu diesen Flächen zulässig.

4.2 Gemeinschaftsgaragen / -stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

A,B:

Bei Grundstücken, die keine Fläche für Garagen gemäß §12(6) BauNVO aufweisen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5. Auffüllungen / Abgrabungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

A 9:

Das Grundstück ist bis auf Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

Weitere Aufschüttungen sind nur im Bereich der Terrassen bis 4,00 m hinter die gartenseitige Baugrenze zulässig.

6. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1) 11BauGB)

Die Lage von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenwasser

A 9:
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

7.2 Versorgungsnetz

Das Nieder-/ Mittelspannungs - Stromversorgungs- und Telekommunikationsnetz wird unterirdisch verkabelt in den öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt.
Gleiches gilt für die Gasversorgung.

B Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Gestaltung Baulicher Anlagen und Wandhöhe (§74 (1) 1 LBO)

1.1 Wandhöhe

A 9:
Die straßenseitige Wandhöhe darf max. 7,20 m, die gartenseitige Wandhöhe max. 10,20 m betragen (gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Wand mit Außenhaut Dachhaut; Bezugspunkt ist die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

1.2 Sockelhöhe

A 9:
Keine Festsetzungen

1.3 Firsthöhe

A9:
Die Firsthöhe darf max. 11,50 m betragen. (Bezugspunkt ist die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

1.4 Dachneigung / Dachform

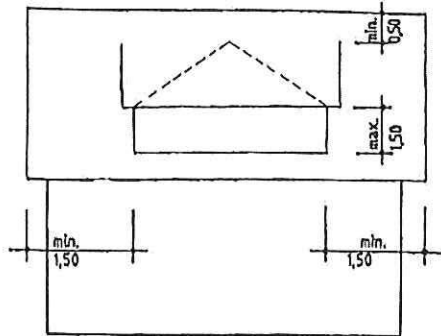
A9:

Keine Festsetzung zur Dachform

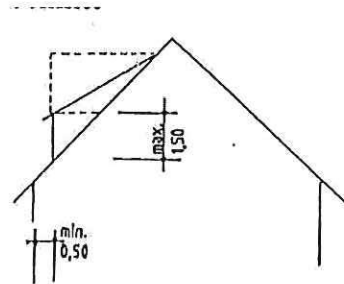
Flache / flachgeneigte (bis 15° Neigung) Dächer mit mehr als 20 qm Dachfläche sind zu begrünen. Ausgenommen sind Trafostationen.

1.5 Gauben / Dacheinschnitte

Ansicht



Schnitt



2. Garagen und Nebenanlagen (§74 (1) 1 LBO)

A, B:

Gemeinschaftsgaragen dürfen eine Dachneigung von max. 15 Grad erhalten und sind zu begrünen (Substratstärke mindestens 7cm).

Garagentore dürfen beim Öffnen nicht über öffentliche Verkehrsflächen ausschwenken

3. Einfriedigungen (§74 (1) 3 LBO)

A 9:

Einfriedigungen vor dem Gebäude sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen zwischen privaten Gärten regeln sich nach dem Nachbarrecht.