

III. Festsetzungen zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 , 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)
 - 2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

 - 2.2 Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe gleich Schnitt Außenwand/ Dachhaut) darf, gemessen am tiefsten Schnittpunkt der Gebäude mit dem natürlichen Gelände max. 4,00 m bergseitig und max. 6,50 m talseitig betragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil (Baugrenze).

 - 4.2 Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch deutliche einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
 - 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

 - 5.2 Vor Garagen ist eine 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen.

 - 5.3 Nebenanlagen im Sinne der Vorschrift § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 8 und 8a BNatSchG

- 6.1 Für eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes ist auf den Grundstücken je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 6.2 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplante Bepflanzung darzustellen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Dachformen und Dachneigung siehe Eintragung im zeichnerischen Teil.
Die Dachneigung beträgt für alle Gebäude 24-38°.
2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 Die Außenflächen der Gebäude sind aus nichtglänzenden Materialien herzustellen.
3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 3.1 Einfriedigungen dürfen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von max. 100 cm nicht überschreiten.
Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 4.2 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zugänge). Befestigte Flächen sind mit Wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Rasenfugen u.ä.)
 - 4.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (Rasenfugen, Rasengittersteine u.ä. gelten nicht als Versiegelung).
5. Geländegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz
 - 5.1 Der bestehende Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllung) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

- 5.2 Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.
- 5.3 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen(§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
- 5.4 Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- 5.5 Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbaufächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten.
- 5.6 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.
- 5.7 Die für die Anlagen der Erschließungsstraßen erforderlichen Einschnitts- und Auffüllungsböschungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

III Hinweise

1. Das Flurstück 7764/7 liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Fehlatal“. Auf die Rechtsverordnung vom 01.12.1989 wird hingewiesen.
2. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) gemacht werden oder Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
3. Unter einer Lockergesteinauflage unbekannter Mächtigkeit sind die Festgesteine des Oberjura als Baugrund zu erwarten.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (bodenphysikalische Kennwerte, Wahl des Gründungshorizonts, Baugrubenabsicherung, bei etwaigem Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen im Gründungshorizont usw.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Aufgestellt
Burladingen, den 10.09.2001


Harry Ebert
Bürgermeister

