

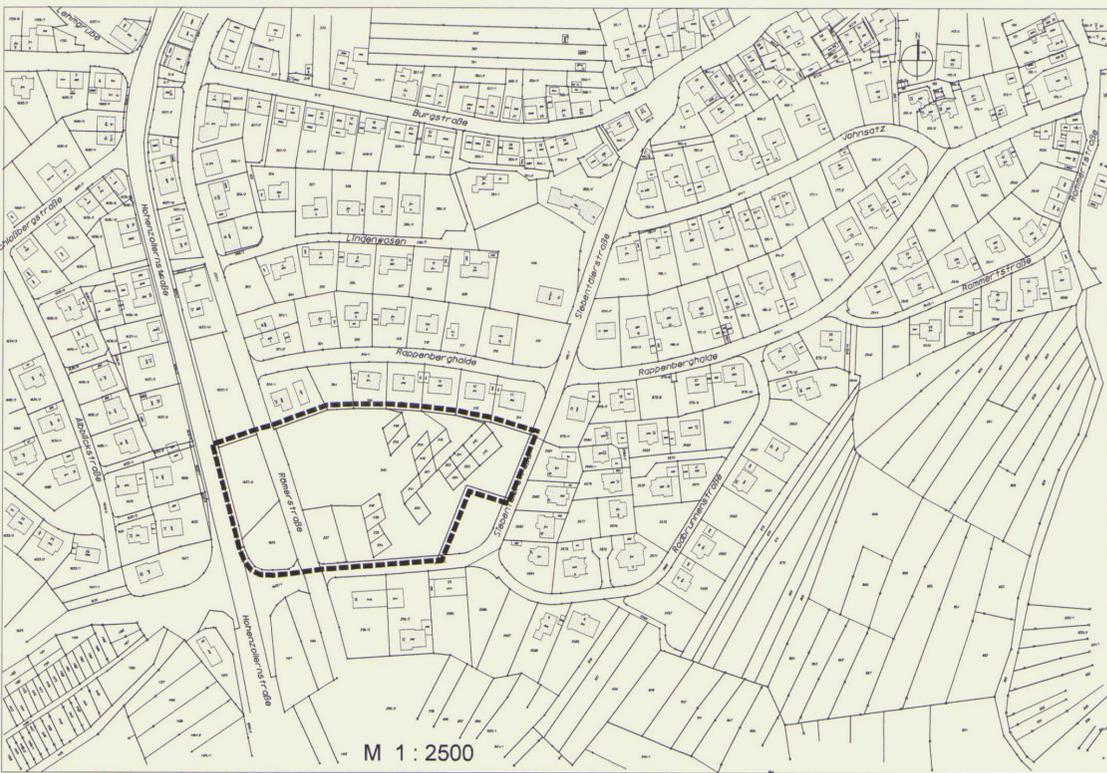
Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

GE _e	GH = 8,00 m
GRZ 0,7	—
o	DN 0° - 30°

WA	GH = 8,00 m
GRZ 0,3	—
ED	DN > 25°



Bebauungsplan
"Johnsatz Süd Teil 2"
rechtskräftig 03.06.1983



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	—
Einzel- oder Doppelhaus	Dachneigung

Zeichenerklärung

- | | |
|--|--|
| WA Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO | Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB |
| GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO | Zweckbestimmung : Spielplatz |
| GRZ Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO | Anpflanzen von Bäumen
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| GH Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO | Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| o Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO | Erhaltung von Bäumen
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
| ED Einzel und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO | Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
| Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zweckbestimmung : Lärmschutzwall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
| Flächen für Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
Zweckbestimmung : Anforderung an Außenbauteile nach Din 4109 (Lärmpegelbereiche)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB) |
| Zweckbestimmung : Bürgerhaus | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) |
| Private Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs.7 BauGB |
| Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | |
| Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | |
| Sichtfelder
§ 9 Abs. 10 BauGB | |
| Zufahrtsverbot
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | |

Bebauungsplan "Lindenwasen"

Textfestsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lindenwasen" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

I. Rechtsgrundlagen

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

BauNVO = Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanzV 90 = Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmen:

- Betriebe des Betreiberbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Schallabstrahlung tags 62 dB(A)/m² bzw. nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreitet (maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel).
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt - siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als "offene Bauweise" festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 BauNVO; § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze sind im Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag ist eine Fläche für den Gemeinbedarf inklusive eines Baufensters (Zweckbestimmung: Bürgerhaus) festgesetzt. Außerdem sind eine Öffentliche Grünfläche und ein Festplatz vorgesehen. Stellflächen sind entlang der Römerstraße und der Siebentälerstraße ausgewiesen. Zusätzlich darf bei Großveranstaltungen im Bürgerhaus der Festplatz als Stellfläche genutzt werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 14 BauNVO)

7.1 Anbauverbotsflächen

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen im Gewerbegebiet gelten als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Auf diesen Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen unzulässig.

Mit Bepflanzungen ist ein Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand der Hohenzollernstraße (L 385) einzuhalten.

7.2 Sichtfelder

Das im Plan gekennzeichnete Sichtfeld ($L = 10/70$ m, $V = 50$ km/h, Anfahrtsichtweite) ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Nutzung in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Zulässig sind Sträucher bis maximal 0,80 m Höhe, Bäume mit Kronenbeginn höher als 2,50 m, Lichtmaste und Straßenschilder.

8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen laut Planzeichen ist nicht verbindlich.

An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der Hohenzollernstraße (L 385) und im Einmündungsbereich der Siebentälerstraße sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Das Ein- und Ausfahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist im nordwestlichen Bereich als Kinderspielplatz mit Bäumen und Büschen, Wegen, Spiel- und Aufenthaltsflächen in freier Anlage und Gestaltung vorgesehen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB; § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen. Die HINWEISE unter Punkt 2 sind zu beachten.

10.2 Minimierung der Versiegelung

Hof- und Stellplatzflächen sowie die festgesetzten Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen. Bereiche gewerblich genutzter Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden sowie stark frequentierte Hofflächen wie Standflächen, Be- und Entladeflächen sind zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die hier anfallenden Niederschlagswässer sind der Kanalisation zuzuführen.

10.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Dachwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern und /oder zu verdunsten. Ist die Versickerung/Verdunstung nicht mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich, ist das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation einzuleiten

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

11.1 Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz der östlich an den Festplatz angrenzenden Wohnbaufläche vor Lärmeinwirkungen wird ein 1,50 bis 2,00 m hoher, zu begrünender Lärmschutzwall festgesetzt.

11.2 Passiver Lärmschutz

Die Gewerbeflächen (GEe) unterliegen aufgrund der angrenzenden L 385 einer hohen Verkehrslärmbelastung (Lärmpegelbereiche VI und V nach DIN 4109). Für schutzwürdige Räume in diesem Gebiet (Büroräume, ausnahmsweise zulässige Wohnungen) sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen; die Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der östlichen Gebäudeseite einzurichten oder mit geeigneten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. Anpflanzungen vorzunehmen. Abgänge sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegehinweise unter Punkt 7 der HINWEISE sind zu beachten.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der Artenliste unter Punkt 6 der HINWEISE zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtung hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus der Artenliste empfohlen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

12.1 Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist mit Feldgehölzen und Gehölzgruppen dauerhaft einzugrünen.

12.2 Dachbegrünung

Dächer < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.

12.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen mit je 10 m Länge sind nach Artenliste mit Kletterpflanzen, Spalierobst oder vorgesetzten bepflanzten Rankgerüsten zu begrünen.

Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche vor der Fassade ein Baum aus der Artenliste zu pflanzen.

12.4 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Baum in unmittelbarer Nähe zu den Stellplätzen zu pflanzen. Einzelpflanzgebote werden angerechnet.

12.5 Anpflanzen auf Wohnbaugrundstücken

Pro Wohnbaugrundstück sind zwei Bäume zu pflanzen.

III. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeit (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

2. Bodenschutz

Die Bodenarbeiten (Bodenauf- bzw. abtrag) sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben.

3. Baugrund

Sollten in den offenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung oder sonstige Fehlstellen zu erkennen sein, ist eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme mit Gründungsberatung zu veranlassen.

4. Bodendenkmalpflege

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

5. Geländeschnitte

Den Bauunterlagen sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück mit eingetragener Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Anschlusshöhe der Erschließungsstraße beizufügen. Die Höhenlage des Grundstückes wird im Sinne des § 10 LBO überprüft.

6. Artenliste

6. Artenliste

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche*
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere*
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume

- Mostäpfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Flainer, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Schwalkheimer Tambour, Teuringer Tambour, Winterrambour, Wiltshire
- Tafeläpfel: Roter Boskop, Gelber Boskop, Brettacher, Chapagner Renette, Cox Orange, Gewürzluige, Glockenapfel, Gloste, Weißer Klarapfel, Goldpermäne, Jakob Fischer, James Grieve, Jonagold, Ontario, Transparent
- Mostbirnen: Balsmbirne, Gelbmöstler, Luxemburger, Oberösterreichler, Schweizer Wasserbirne
- Tafelbirnen: Alexander Lucas, Geißelhirtle, Kongressbirne, Pastorenbirne

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn*
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn*
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera sp.	Geißblatt-Arten
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa sp.	Kletterrosen
Rubus henryi	Kletterbrombeere
Vitis sp.	Echter Wein

Dachbegrünung

- Allium schoenoprasum
- Campanula rotundifolia
- Dianthus carthusianorum
- Hieracium pilosella
- Petrohagia saxifraga
- Saponaria ocymoides
- Sedum album "Coral carpet"
- Sedum reflexum
- Sedum spurium
- Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
- Sempervivum archnoideum
- Sempervivum montanum
- Thymus serpyllum

* nicht auf dem Spielplatz pflanzen

* nicht auf dem Spielplatz pflanzen

7. Pflegehinweise für Neupflanzungen

Bei neu gepflanzten Obstbäumen sind in den ersten fünf bis sechs Jahren nach der Pflanzung jährlich Schnittmaßnahmen erforderlich (Erziehungsschnitt). Nach Abschluß des Grundaufbaus der Krone ist in mehrjährigem Turnus ein Überwachungsschnitt durchzuführen, der das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender und kranker Astpartien umfasst.

Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Kernzone der Baumwurzel nicht versiegelt wird; in den Randbereichen sind Pflasterbeläge zulässig.

8. Merkblatt Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Kabeltrassen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

9. Immissionenschutz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Immissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet, aus der Fläche für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus, Festplatz und Parkplätze) sowie aus den öffentlichen Verkehrsstraßen wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Frank Dröschler erstellte Gutachten war Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und nachzuweisen.

Ausgehend von der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen die Immissionsbegrenzungen für seltene Ereignisse gemäß LAI-Freizeitlärm-Richtlinie (Anhang B zur "Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen", verabschiedet vom Länderausschuss für Immissionsschutz, Weimar, Mai 1995) an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden in Anspruch genommen werden.

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 385, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 385 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

10. Niederschlagswasser

Die Installation von Zisternen auf den Baugrundstücken zur Verwendung des Niederschlagswassers im Haushalt oder zur Gartenbewässerung ist erwünscht.

11. Erdwärmesonden

Erdwärmesonden könnten aufgrund der Bodenverhältnisse insbesondere während der Bauphase zur Beeinträchtigung der Brunnen führen. Sie bedürfen daher einer Einzelfallbeurteilung.

12. Straßenbeleuchtung/Stromversorgung

Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen auf einem Geländestreifen von 0,5 m Breite zu dulden.

Örtliche Bauvorschriften "Lindenwasen"

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Lindenwasen" ~~treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.~~

I. Rechtsgrundlagen

LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind Satteldächer, einhüftige Satteldächer und Dächer mit versetzter, geneigter Dachfläche zulässig. Im Gewerbegebiet sowie für das Bürgerhaus sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die jeweilige Dachneigung ist dem Eintrag in die Nutzungsschablone zu entnehmen. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.2 Dacheindeckung

Im Wohngebiet ist die Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Ziegeln, gleichfarbenen Dachsteinen oder als Dachbegrünung auszuführen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Glasdächer zulässig. Im Gewerbegebiet sind unbeschichtete Metaldächer sowie Zink- und Kupferdächer unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig, die in die Dachfläche zu integrieren sind. Dächer < 15° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Ab 25° Hauptdachneigung sind Schleppegauben, Giebelgauben, Zwerchhäuser sowie Dacheinschnitte zulässig. Die Summe der Einzelbreiten der Gauben bzw. Dacheinschnitte darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum First einen Mindestabstand von 0,50 m (senkrecht gemessen) und zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

1.4 Fassadengestaltung

Im Wohngebiet sind Außenwände zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für Putz bzw. Putzanstriche sind abgetönte Farben zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind an Fassaden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen im Erdgeschoss bzw. maximal bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Die Höhe der Anlage darf im GEE maximal 1,00 m und im WA maximal 0,55 m betragen. Die Länge der Anlage darf maximal 2/3 der Fassade betragen.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten und anderen zulässigen, befestigten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotterrasen, Fugenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) zu verwenden. Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

4. Einfriedungen der Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Verkehrsfläche zulässig. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes anzubringen. An Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind Außenantennen unzulässig.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Höhenlage des Grundstückes (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO)

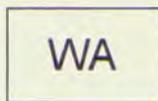
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub ist die Höhenlage der Grundstücke zu verändern. Der verwertbare Bodenaushub - mindestens jedoch der Mutterboden - ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugruben selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Zeichenerklärung



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



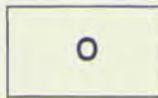
Eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO



Gebäudehöhe
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO



Einzel und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO



Flächen für Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung : Bürgerhaus



Private Parkfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Sichtfelder
§ 9 Abs. 10 BauGB



Zufahrtsverbot
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



Zweckbestimmung : Spielplatz



Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



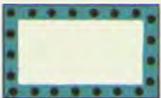
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zweckbestimmung : Lärmschutzwall

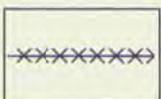
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



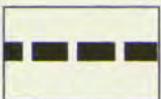
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,

Zweckbestimmung : Anforderung an Außenbauteile nach Din 4109 (Lärmpegelbereiche)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Lärmpegelbereiche)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs.7 BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	—
Einzel- oder Doppelhaus	Dachneigung