

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Bahnhof Mittelrot III, 1. Änderung" in Fichtenberg-Mittelrot

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung 1990 zuletzt geändert 1993, die Landesbauordnung 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhof Mittelrot III" werden im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO)**
Überbaubare Grundflächen (GRZ), Geschossflächen (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb. Bei zweigeschossiger Bauweise muß ein Vollgeschoss im Dachgeschoss angeordnet werden.
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeintrag auf 2/3 der Gebäudelänge folgende Maße nicht überschreiten:
- | | |
|-----------|--------|
| bergseits | 3,75 m |
| talseits | 6,50 m |
- Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 8,5 m nicht überschreiten.
- 2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß Planeinschrieb Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 20 m zulässig.
Im Dorfgebiet wird eine offenen Bauweise festgesetzt.
- 4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen ist pro Einzelgebäude auf 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohnung beschränkt.
- 5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.
Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.
In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.
- 7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.
- 8. Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

10. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Walmdächer sind nicht zulässig.

Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen beträgt 22° - 38°. Dacheindeckung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen. Solaranlagen sind in der Dachhaut zulässig. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und Titanzinkbleche. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Nebengebäude und Garagen, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Im Dorfgebiet sind einzelne Dachaufbauten bis max. 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortsgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

11. Niederspannungsleitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

13. Einfriedigungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken sind generell unzulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

14. Zahl der Stellplätze

Bei Gebäuden mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze, bei zwei Wohnungen insgesamt 4 Stellplätze herzustellen.

15. Garagenvorplätze

Die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

AUFGESTELLT:

AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Fichtenberg,
den 08.09.2000

Fichtenberg,
den 31.01.2001

gez.
Miola
(Bürgermeister)

gez.
Miola
(Bürgermeister)
