

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kirchfeld-Süd" in Schutterwald

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.2 Anlagen nach

- § 4 Abs. 2,
- § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2 und 3 sind gem. § 1 BauNVO in vollem Umfang zulässig.

1.3 Folgende Anlagen und Einrichtungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

- Anlagen gem. § 13 BauNVO
"Gebäude und Räume für freie Berufe"

1.4 Folgende Anlagen und Einrichtungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 4, 5 und 6 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

- im Planabschnitt B - C - E - F - H - H' - B
- II Höchstwert
- für die Bebauung entlang der Straße
Im Kirchfeld - II zwingend
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - III Höchstwert

2.2 Grundflächenzahl

GRZ.

- im Planabschnitt
B - C - E - F - H - H' - B 0,35
- in Planabschnitt
B - H' - G' - A' - B 0,40

2.3 Geschößflächenzahl	GFZ.
- im Planabschnitt B - C - E - F - H - H' - B	0,70
- im Planabschnitt B - H' - G' - A' - B	1,00

3. Bauweise

3.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Planabschnitt B - C - E - F - H' - B,

3.2 besondere Bauweise im Planabschnitt B - H' - G' - A' - B.

Die besondere Bauweise gilt nur für die Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Die besondere Bauweise ist offene Bauweise, erlaubt aber Gebäudelängen bis max. 80 m Länge, ebenso geneigtes Dach ~~oder Flachdach~~.

4. Nebenanlagen

Nach § 14 Abs. 1, 3. Satz der BauNVO werden folgende Nebenanlagen ausgeschlossen:

- Anschlagssäulen und Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung,
- private Benzinzapfstellen,
- Warenautomaten.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten unter Einhaltung des erforderlichen Mindeststauraumes (5,0 m) zu errichten.

5.2 Abweichend hiervon können Garagen und Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die hintere Baugrenze darf hierbei jedoch nicht überschritten werden.

5.3 Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefaßt werden, sind diese einheitlich zu gestalten.

5.4 Der Einbau von Kellergaragen ist zulässig.

- 5.5 Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der Traufhöhe, gemessen über NN der zugehörigen Achse der Erschließungsstraße (siehe Regelquerschnitt).

Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens über der zugehörigen Straßenachse liegen:

bei eingeschossigen Gebäuden	4,80 m
bei zweigeschossigen Gebäuden	7,30 m
bei dreigeschossigen Gebäuden	10,50 m

7. Schutzflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

8. Gebote zur Pflanzung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote sind durch die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer auszuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und § 73 Abs. 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform: Satteldach, Neigung von 35 bis 45°

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche:

Satteldach oder Flachdach zulässig.

- 1.2 Dachaufbauten sind zulässig.

1.3 Kniestock:

Die Ausbildung eines Kniestockes ist unter Berücksichtigung der max. zulässigen Traufhöhen zulässig (siehe Regelquerschnitt).

1.4 Dacheindeckung:

Zur Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- Dachziegel (Ton) oder Betondachsteine
- Zementgebundene Schiefer- bzw. Wellplatten
- Naturschiefer
- Kupferblech

Farben:

- naturrot
- braune Engobe
- schiefergrau (nur bei Naturschiefer)

~~Doppelhäuser, Hausgruppen~~

- ~~Doppelhäuser u. Hausgruppen~~ müssen hinsichtlich

- Dachneigung
- Dacheindeckungsmaterial
- Farbe der Dacheindeckung
- Fassadengestaltung u. Farbe
- Gesimsausbildung
- Fensterteilung

aufeinander abgestimmt werden.

Bei ~~Doppelhäusern und Hausgruppen~~ muß die Dachneigung einheitlich sein.

2. Garagen

- Flachdach bis 3° Neigung oder geneigtes Dach entsprechend den Bauvorschriften der LBO.
- Dacheindeckung/Garagen
Bei Doppel- oder Reihengaragen muß die Dachform- u. Eindeckung einheitlich sein.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen sind aus folgenden Materialien entlang von öffentlichen Straße und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflucht zulässig:

- Holzpfofen
- Maschendraht
- Holzplatten
- Trockenmauerwerk
- Betonmauerwerk
- Sichtmauerwerk oder
- Hecken.

3.2 Höhe der Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen.

3.3 Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.4 Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist das "Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Die befestigten und überbauten Flächen (Versiegelungsgrad) dürfen 50 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- nur an der Stätte der Leistung
- entsprechend den Vorschriften der LBO.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

1. Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:

1.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.
Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG. sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.

1.2 Für die Aufstellung von Baukränen ist mindestens 4 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung die Genehmigung bei der Wehrbereichsverwaltung V (militärische Luftfahrtbehörde) zu beantragen (siehe hierzu "Merkblatt für die Einrichtung einer Baustelle innerhalb eines militärischen Bauschutzbereiches").

1.3 Die Wehrbereichsverwaltung V weist darauf hin, daß mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

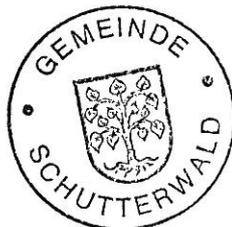
2. Grundwasser

2.1 Es ist damit zu rechnen, daß tiefliegende Bauteile den Grundwasserbereich anschneiden.

Diese Bauteile sind nach den Regeln der Baukunst wasserdicht auszubilden.

2.2 Für unterirdische Bauteile wie Heizöllagertanks o.ä. ist die Auftriebsicherheit statisch nachzuweisen.

Schutterwald, den 30. Mai 1990



Hansert,
Bürgermeisterstellvertreter

REGELQUERSCHNITT M. 1 : 100
 GEMEINDE SCHUTTERWALD
 BEBAUUNGSPLAN
 „KIRCHFELD - SÜD.“

