

Bebauungsplan Krummenackerstraße/Helmensberg
Planbereich 04 "Beutau"
Lageplan vom 04.05.1994

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen
 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil
 des Bebauungsplanes
 (§§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse
 Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächen-
 zahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6
 BauNVO).
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen
 der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
 im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu maximal fünfzig
 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
 bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in
 Vollgeschossen ausnahmsweise unberücksichtigt (§ 21 a
 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 2.4 In Bereichen mit festgesetzter Geschoßflächenzahl
 (GFZ) sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GF)
 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Ge-
 schossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden
 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände
 mitzurechnen. Sie sind ausnahmsweise für Wohnräume bis
 zu 20 % der Geschoßfläche nicht mitzurechnen (§ 20
 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.5 In Bereichen mit festgesetzter Größe der Geschoßfläche
 (GF) sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche die
 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen
 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume
 und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen
 (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m betragen.
- 3.2 Die Anlage von mehr als zwei Garagen soll in Form von Taschen erfolgen, so daß nur eine Zu- und Abfahrt von max. 5,0 m Breite erforderlich ist (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 3.3 Garagen sind mit Erdüberdeckung herzustellen, die ins Gelände zu entwässern ist.
- 4.0 Flächen für die Landwirtschaft
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)
- 4.1 Auf den Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen) sind bauliche Anlagen nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Auf den als Flächen für besondere Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft - Streuobstwiesen - sind vorhandene Baumbestände zu erhalten, abgängige Bäume in den entsprechende Arten nachzupflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum lokaltypischer Sorten oder Wildobsthochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Vorhandene Bäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Neupflanzungen von buntlaubigen Gehölzen und standortfremden Nadelgehölzen sind unzulässig. Wiesenumbruch ist unzulässig.
- 5.2 **Zäune**
 Zwischen der Unterkante von Zäunen und der Erdoberfläche muß ein Abstand von mindestens 15 cm freigehalten werden.

- 6.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 6.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und
 zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt
 werden.
- 7.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
 einwirkungen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten
 Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebau-
 ung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrs-
 missionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen
 Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den
 Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel
 von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts
 (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten
 wird.
- 8.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- 8.1 **Pflanzgebot für Vorgärten**
 Die mit Pflanzgebot belegten Vorgartenflächen sind mit
 standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie mit
 Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauernd zu
 unterhalten.
 Zulässig sind z. B. Feldahorn, Kornelkirsche, Hasel-
 nuß, Walnuß und die heimischen Wildrosenarten. Obst-
 bäume sind ebenfalls zulässig.
 Koniferen sind nicht zulässig.
- Erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze
 dürfen maximal 30 % der Vorgartenfläche einnehmen.
 Stützmauern sind zu begrünen.
- 8.2 **Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume**
 Alle vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von
 mindestens 60 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauernd
 zu unterhalten, sofern sie nicht auf Flächen stehen,
 die überbaut oder als Zugang, Zufahrt oder Stellplatz
 genutzt werden. Abgängige Bäume sind in den ent-
 sprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortge-
 rechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Auch hochstäm-
 mige Obstbäume sind zulässig.

9.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1.1 Als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden.

9.1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

9.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

9.1.4 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.

9.1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

9.1.6 Dachflächenfenster von insgesamt mehr als 1 m² sind auf der gleichen Dachseite zusammen mit Dachaufbauten unzulässig.

9.2 Äußere Gestaltung
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.2.1 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

9.2.2 Die Außenwände der Doppelhäuser sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

9.3 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

9.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

- 10.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 10.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von Exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.
- 10.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 10.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 10.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 10.5 Höchstgrenzen von Gebäudehöhen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
- 10.5.1 Die Wandhöhen der Gebäude (§ 6 Abs. 4 Satz 2 LBO) dürfen bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise höchstens 6,5 m betragen.
- 10.6 Genehmigungspflicht baulicher Anlagen
(§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 10.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen in nicht an bauliche Anlagen angrenzendem Gelände bedürfen abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO einer Genehmigung, wenn der Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände mehr als 1,0 m beträgt.
- 10.7 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- 10.7.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

11.0 Hinweise

11.1 **Geologie**

Im Plangebiet liegen Bereiche, in denen die Hangschuttdecke auf Knollenmergel ruht bzw. in denen Knollenmergel ansteht.

Für die Gründungsmaßnahmen der Bauvorhaben im Plangebiet sind deshalb entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Geologisches Gutachten).

11.2 **Funde von Kulturdenkmälern**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

11.3 **Grundwasser**

Wenn bei Erschließungs- und Gründungsarbeiten damit zu rechnen ist, daß Grundwasser freigelegt wird, ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe so festzulegen, daß die Keller-sole über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt, oder die Keller sind als wasserdichte Wanne auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen. Es ist nur eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit zulässig und ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

11.4 **Freiflächengestaltungsplan**

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für:

den Staffelbauplan, gen. d. Min. Erl. vom 23.10.1934
Nr. 4346

13.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)