

**GEMEINDE WALZBACHTAL
ORTSTEIL W Ö S S I N G E N**

BEBAUUNGSPLAN "SEESTRASSE"

TEXTTEIL

GESETZLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770 ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.01.1990 (GBL. S. 1)

A PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1 Festgesetzt ist ein besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO). Die in § 4a (3) 3 ausnahmsweise zugelassenen Tankstellen sind nicht zugelassen.

1.2 Festgesetzt ist ein Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO). Die in § 6 (2) 7 und 8 zulässigen Nutzungen und die in § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 21a BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

Die gemäß § 18 Abs. 1 festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden. Als traufseitige Wandhöhe wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut , bezogen auf die Oberkante Bordstein der zugehörigen Erschließungsfläche (Seestraße bzw. Wohnweg Flst.Nr. 10640) definiert. Die Firsthöhe der Gebäude darf die im Plan eingetragenen Höhen

zwischen First und zugehörigem Fahrbahnrand (Oberkante Bordstein) vor Gebäudemitte, nicht überschreiten.

Im Hangbereich (Nutzungsschablone 3) sind die Höhenangaben lt. Planeintrag auf die Bergseite der Gebäude und den Wohnweg bezogen!

Die talseitige Wand darf hier im Mittel mit nicht mehr als zwei Geschossen, d.h. mit höchstens 6,3 m Wandhöhe über Gelände in Erscheinung treten.

Bei der Ermittlung der gemäß § 20 Abs. 2 festgesetzten zulässigen Geschoßfläche sind die in § 20 Abs.3 Satz 2 bezeichneten Flächen (Aufenthaltsräume etc. in anderen als Vollgeschossen) mitzurechnen.

3. BAUWEISE § 9 (1) BauGB

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (siehe Einschriebe im Plan).

3.1 Festgesetzt ist besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 BauNVO. Die Abweichung von der geschlossenen Bauweise leitet sich aus der vorhandenen Rebauung her als halboffene Bauweise.

3.1.1 Die besondere Bauweise (b) ist die einseitige Grenzbebauung als

- b 1 auf die linke Grundstücksgrenze von der Erschließung,
- b 2 auf die rechte Grundstücksgrenze von der Erschließung,
- b 3 auf beide Grundstücksgrenzen mit Mittelhof.

3.2 Festgesetzt ist offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO.

3.3 Festgesetzt ist geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO).

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt (§ 23 in Verb.m. § 14 BauNO.

3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag gekennzeichnet.

4. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 (1) 11 BauGB

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebietes (Bestand)

Fahrbahn,
Fußweg,
Parkplätze.

5. VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12 BauGB in. Verb. § 14 (2) BauNVO.

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

**6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) 21 BauGB**

Die mit Gehrecht belastete Fläche dient der Allgemeinheit als Fußweg zwischen dem Baugebiet "Halle" und der Seestraße.

7. PFLANZGEBOT § 9 (1) 25a BauGB

An dem mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können den örtlichen Erfordernissen angepaßt werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil zulässig. Doppelhaushälften und zusammenhängende Hausgruppen sind jeweils in gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete Anbauten können auch mit Pultdächern ausgeführt werden.

2. DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden mit Dachneigungen größer oder gleich 40 Grad zulässig.

Dachaufbauten sind nur als SchlepPGAUBEN zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf 2/3 Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 2,5 m bei Einzelhäusern und 1,5 m bei Doppelhäusern sowie zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Die max. Höhe der Gauben darf gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/ Traufe, 1,5 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen. Unterhalb der Gaube müssen mindestens 3 Reihen Ziegel des Hauptdaches durchlaufen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken, Wangen und Stirnflächen der Gauben sind mit Holz oder einem der Farbe und dem Material des Hauptdaches angepaßten Material zu verkleiden.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

3. DACHDECKUNG

Als Dachdeckung ist nur Ziegel- oder Dachsteinmaterial in roten oder braunen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnen- oder Windenergie dürfen dem öffentlichen Raum zugewandte Dachflächen weder überragen noch deren Einheitlichkeit aus Material und Farbe stören.

4. ANTENNEN

Antennen einschließlich Parabolantennen müssen so angebracht werden, daß sie das Ortsbild nicht stören. Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Antennenanlage eingerichtet werden. Dabei werden Parabolantennen mit weniger als 0,8 m nicht angerechnet.

5. FASSADENGESTALTUNG

Die Oberflächen sind aus orts- bzw. landschaftstypischen Materialien und Farben zu entwickeln, reflektierende Materialien als Fassadenverkleidung sind nicht zulässig.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind als senkrechte Holzstaketenzäune oder als lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. In die Hecken können Maschendrahtzäune integriert werden.

C HINWEISE

1. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
3. Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet wieder zu verwenden. Bei der Abfallbeseitigung kommen die in der Gemeinde eingeführten Verfahren zur Anwendung. Der gegebenenfalls erforderliche Nachweis der Bereithaltung von Abstellflächen für Abfallcontainer erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. es werden die entsprechenden Flächen im notwendigem Umfang im öffentlichen Bereich gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebiets bereitgestellt.

WALZBACHTAL, den 16. Feb. 1995

Mahler (Bürgermeister)

