

Betr.: Bebauungsplan "Ziegelberg" in 7519 Walzbachtal-Wössingen

Schriftliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBau-G und Bau-NVO.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BBau-G Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Dorfgebiet
(§ 5 Bau-NVO)

1.2 Nebenanlagen
(§ 14 Bau-NVO, § 23 NVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1.2 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. An anderen Stellen werden sie ausgeschlossen (§ 23.5 Bau NVO).

1.3 Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. BBau G)

Garagen und Stellplätze sind nur auf dem im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn sie nicht in den Hauptgebäuden untergebracht sind. Die Garagen und Stellplätze sind zu einheitlich gestalteten Gruppen zusammenzufassen. Je Wohneinheit in den dafür ausgewiesenen Flächen ist nur 1 Garage zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBau G)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ und die GFZ festgelegt. Zwei Vollgeschosse sind als Höchstgrenze vorgeschrieben.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche wird bestimmt durch Baulinien und Baugrenzen sowie den Abstandsregelungen nach der LBO § 7.

- 2.2 Bauweise
(§ 22 Abs. 2 und 4 Bau NVO)
Entsprechend der Eintragung der jeweiligen Nutzungsschablone ist im MD offene bzw. besondere Bauweise vorgesehen.

Die besondere Bauweise ermöglicht das einseitige Anbauen an die Grenze entsprechend dem Bestand.

3. Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBau G)
Die Erhaltung wertvollen Baumbestandes (1 Fall wurde ausgewiesen) ist zwingend.

4. Grünanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBau G)

- 4.1 Die Spielplätze sind - soweit erforderlich - innerhalb des Geltungsbereiches privat anzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften § 111 LBO)

1. Dachform

- 1.1 Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Dachneigungen sind vorgeschrieben 45° und 50° .
- 1.2 Die Farbe der Dacheindeckung ist dem Charakter des Dorfgebietes speziell der nachbarlichen Bebauung anzupassen.
- 1.3 Die Gebäudehöhe ist durch die Dachneigung und die Höhe der Traufkante (im Schnittpunkt mit der Gebäudeaußenfläche) festgelegt.
- ### 2. Bestandsschutz
- 2.1 Vor baulichen Eingriffen wie vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall frühzeitig zu benachrichtigen.

Auf erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den Baugrundstücken vorhanden. Bei Erweiterung der baulichen Anlagen im Rahmen dieses Bebauungsplanes muß auf den Grundstücken Nr. 75 + 76 + 77 mit dem bauseitigen Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserbeseitigung gerechnet werden.
4. Flächenversiegelung - Hofbefestigungen
 - 4.1 Parkierungs-, Gehweg- und Hofflächen sind mit einer Pflasterung oder wassergebundener Schotterdecke zu versehen, um eine bessere Wasserdurchlässigkeit zu erreichen (kein Makadam oder Beton).

- 1 a -

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 8. Dez. 1983

5. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
 - 5.1 Der Bereich der Schutzfläche (Sichtfeld) ist von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bebauung) und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahn freizuhalten.
6. Gewässerschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG)
 - 6.1 Zum Schutz des Gewässers ist ein Streifen von 4,00 m Breite ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten.
7. Denkmalschutz
 - 7.1 Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.