

Bebauungsplan "Sulzbach"

Textteil zum Bebauungsplan

A) Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. vom 28.04.1993.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.1987 (BGBl. I S. 899) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1428).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gesetzblatt 1995, S. 617).

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden aufgehoben.

B) Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB u. BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - entsprechend Planeintrag.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend Planeintrag.

Das Höchstmaß für die Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus der Höhenbegrenzung nach Abschnitt II Nr. 7. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan. Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse sowie die dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Planeintrag im Lageplan

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Entsprechend Planeintrag im Lageplan.

Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen (§ 23 (1) und § 16 (5) BauNVO).

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze parallel zum Sulzbach und der Fläche für die Wasserwirtschaft sind ständig unüberbaut zu lassen (letzteres gilt auch für Nebenanlagen (s. Ziff. 6).).

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme auf den in Ziffer 5 genannten Flächen entlang des Sulzbaches auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im nicht überbaubaren Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze nicht zulässig.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den unter Ziffer 5, letzter Absatz, genannten Flächen zulässig.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Standorte für die Pflanzung von Bäumen sind ungefähre Standorte für heimische Laubbäume. Die Bäume sind zumindest in der dargestellten Anzahl zu pflanzen, abgängige sind zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) auszuführen.

Dachneigung siehe Planeinschrieb.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind nach Maßgabe der "Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln" der Gemeinde Eningen vom 20.06.1991, rechtsverbindlich seit 02.10.1991, zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt 1/4 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Materialien und Farbgebung der einzelnen Bauteile sind aufeinander abzustimmen.

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen (Sonnenkollektoren) sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten.

Verputzte Flächen sind in hellen Farben auszuführen.

Die Dacheindeckung hat in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und -farbe sowie Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

4. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Offene Stellplätze sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig (z.B. Rasenpflaster).

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen max. 1,0 m ansonsten max. 1,20 m hoch sein.

Ausnahmesweise können bei Doppelhäusern Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen höher sein.

7. Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die zulässige Traufhöhe wird als Höchstgrenze festgelegt. Sie beträgt 3,5 m.

Der untere Bezugspunkt ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude. Die EFH darf im Mittel die im rechten Winkel gesehen vor dem Gebäude liegende Gehwegabgrenzung zur Fahrbahn um höchstens 0,60 m überschreiten.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

C) Hinweise

1. Bachrenaturierung

Die Gemeinde führt ein Renaturierungsprogramm ihrer Bäche durch. Die hierfür erforderliche Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird planungsrechtlich gesichert.

2. Wiederverwertung von Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich vor Ort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Der überschüssige, zwischengelagerte Erdaushub kann über die beim Landratsamt Reutlingen, Abfallwirtschaftsamt, eingerichtete Bodenbörse weitervermittelt und einer entsprechenden Verwertung zugeführt werden.

3. Begrünung von Dächern

Flachdächer und leicht geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen können mit einer standorttypischen krautigen Vegetationsschicht bepflanzt werden.