

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan für das Gewann " Grafenberg ", Teil II der Gemeinde

Nordrach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 2 a, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256) - BBauG -
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBI. I S. 1763) .
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Jan. 1965 (BGBI. I S. 21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351) - LBO -.

B. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG) :
 - 1.1 Im " Allgemeinen Wohngebiet " (WA) sollen die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (§ 1 (6) BauNVO); ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG):
 - 2.1 Im Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO).
 - 2.2 Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte First- und Traufrichtung bestimmt.
3. Höhenlagen der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG i.V. mit § 111(1)8 LBO :
 - 3.1 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen sind die anliegenden Verkehrsflächen maßgebend (siehe Schnittpläne Nr. 4 und 5); außerdem gelten die in den Schnittplänen festgesetzten Geländeoberflächen sinngemäß für alle gleichartigen Bereiche des Bebauungsplanes.

3.2 Für alle Gebäudetypen sind in den Schnittplänen Nr. 4 und 5 die maximalen Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche Wand mit Oberfläche Dach) festgesetzt; die Traufhöhen beziehen sich auf das vorhandene Gelände.

3.3 Mit jedem Baugesuch ist ein Gebäudeschnitt mit der genauen Höhenangabe in Bezug auf das tatsächliche Gelände und die Verkehrsflächen einzureichen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen anzuordnen, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 111 LBO) :

6.1 Dächer:

Die Dachformen und -neigungen sind im Bebauungsplan und den Schnittplänen Nr. 4 und 5 festgesetzt.

Dachdeckung:

Die Dachdeckung soll bei geneigten Dachflächen in dunkelrotbraun oder dunkelgrau engobiertem Farbton, bei Flachdächern in einem unauffälligen neutralen Ton gehalten sein (kein blankes Aluminium).

6.2 Garagendächer sind als Flachdächer auszuführen oder als abgeschleppte Dächer der Wohngebäude auszubilden, wenn sie nicht direkt im Wohngebäude untergebracht sind.

6.3 Werbeanlagen

sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 17 (4) LBO).

6.4 Außenanlagen (§ 111 LBO) :

6.4.1 Entlang der Straßen und öffentlichen Gehwege sind zulässig :

- a) offene Vorgärten,
- b) freie Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen, gegebenenfalls mit eingewachsenem Spanndraht,
- c) niedere Hecken bis maximal 1,00 m Höhe, evtl. in Verbindung mit niedriger Sockelmauer bis 0,30 m Höhe,

d) niedere, mit dem Gefälle der Straßen verlaufende Sockel- oder Stützmauern, hangseits maximal 0,30 m über Gelände.

6.4.2 Innerhalb der freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Straßenhöhe zulässig.

6.4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung mit Sträuchern und Bäumen gruppenförmig im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.
Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen, nach Möglichkeit keine Nadelbäume.

Vorgeschlagen werden :

a) Sträucher :
Haselnuß, Schwarzdorn, Weißdorn, Schneeball u. a.

b) Laubbäume :
Birke, Vogelbeere, Bergahorn, Spitzahorn, Roteiche u. a.

6.4.4 An den übrigen gartenseitigen Grenzen der Hausgrundstücke sind Einfriedigungen in Form von freien Gehölzpflanzungen mit eingewachsenem Spanndraht, Maschendrahtzaun (verzinkt oder mit grauem, grünem Plastiküberzug) bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

6.4.5 Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Masten in der erforderlichen Anzahl können auch auf nicht überbaubar ausgewiesenen Stellen und Flächen errichtet werden.
Bei Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen dürfen die Versorgungseinrichtungen nur maximal 1,00 m über Straßenhöhe sein.

6.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen (§ 89 i.V. mit § 111 LBO) :

Die Grundformen des natürlichen Geländes sind zu erhalten. Wo das festgesetzte Gelände vom natürlichen Gelände abweicht, ist es im Gebäudebereich entsprechend herzustellen, ohne das Nachbargrundstück zu behindern.

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bei mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände oder der festgesetzten Geländeoberfläche genehmigungspflichtig.

Nordrach, den 10. Oktober 1977


(Apfel)

Bürgermeister