

Anlage 2 zur Satzung über den Bebauungsplan „ Am Triebweg II“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom
im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983
(Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl 1997 S. 101)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§1 - 23 BauNVO werden
folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO):
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO), Dorfgebiet (MD gem.§5 BauNVO) und
Mischgebiet (MI gem. §6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§1 Abs. 2, Ziffer
3, 5 + 6 BauNVO).
 - 1.2 Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO , §5 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO und §6
Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO.
 - 1.3 Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.4 Nutzungen nach §5 + 6 Abs. 3 und §6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO – Vergnügungsstätten -
werden gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohn-
gebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschosßflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen pro Hauseinheit
beschränkt.
 - 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §9 Abs. 2 BauGB).

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan
eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NN-Höhe) festgelegt.
Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die
festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene.

Die max. Traufhöhe beträgt 6,50 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf-
höhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK
Dachhaut.

Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt 7,80 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO):

- 3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach §22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.
- 3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgelegt.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 3 BauNVO).

5. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen .

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge vor der Garage muß gewährleistet sein.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6. Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Erhaltung und als Ausgleich der innerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Flächen sind entsprechende öffentliche Grünbereiche vorgesehen.

7. Verkehrsflächen(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

8. Leitungsrecht(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

8.1 Leitungsrecht(LR)

Leitungsrecht für Wasserleitungen und Kanalisationsleitungen zugunsten der Gemeinde.
Leitungsrecht für Stromversorgungsleitungen zugunsten der Energie Baden-Württemberg.
Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt.

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs.6 BauGB)

9.1 Freizuhaltende Sichtflächen

9.2 Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0.80m und 2.50m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9.3

10. Schutz des Mutterbodens(§202 BauGB)

10.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen

anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

- 10.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

11. Pflanzgebot

- 11.1 Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind hochstämmige, großkronige Laubbäume an den im Lageplan (Anlage 1) festgelegten Standorten zu pflanzen.
- 11.2 Auf 10 % der Grundstücksflächen sind standortgerechte Büsche und Bäume gestaffelt und aufeinander abgestimmt zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, ersatzweise neue Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume, zu pflanzen.
- 11.3 Es wird empfohlen, die 11.1 und 11.2 vorgeschriebene Pflanzung in den Baugesuchen darzustellen.

Auswahlliste für Bäume zum Anpflanzen:

Berghorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Mehlbeere, Kirsche

Auswahlliste für Sträucher zum Anpflanzen:

Wolliger Schneeball, Schwarzdorn, Haselnuß, Weißdorn,
Roter Hartriegel, Hundsrose, Heckenkirsche.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§9 ABS. 6 BauGB)

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß §20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

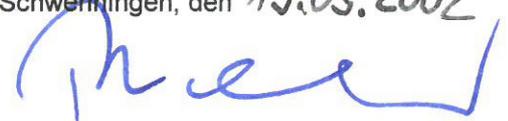
D. HINWEISE

Im Bereich des Straßenkörpers der L218 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

Die im Bebauungsplan für die Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der L218. Das Baugebiet ist durch die Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für eventuell erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen keine Kostenbeteiligung seitens der Straßenbauverwaltung oder der Gemeinde gegeben wird.

Ausgefertigt:

Schwemingen, den 19.03.2002



Bucher, Bürgermeister