

Stand 22.01.1991

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Zogenweiler West", Ortsteil Zogenweiler der Gemeinde Horgenzell


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in Kraft getreten am 01.07.1987.
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981. (BGBl. I S. 883)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770), geändert durch Gesetze vom 1.4.1985 und vom 22.2.1988.
5. Ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 - BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan
 - 1.2 In dem im Plan mit  dargestellten Teilbereich des Baugebietes sind für die Wohngebäude max. 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO
 - 2.1 entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan.

GFZ: § 20 (3) BauNVO. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen.

- 3.0 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
 - 3.1 entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan
"Offene und abweichende Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen als Grenzbauten entsprechend den nachfolgenden textlichen Ausführungen möglich bzw. zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser entsprechend den Planeintragungen zulässig.
 - 4.2 Die festgelegte Baulinie ist mit dem Hauptbaukörper auf mind. 1/3 der Gebäudelänge verbindlich einzuhalten, darüberhinaus sind Rücksprünge in der Fassade zulässig. Überschreitungen mit Eingangsüberdachungen, erkerartigen Gebäudeteilen ist bis max. 1 Meter zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO § 14 BauNVO
 - 5.1 Garagen und Stellplätze

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die Oberfläche der Stellplätze ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaues nicht beeinträchtigt werden:

- a) Bauliche Anlagen mit über 5 qm, jedoch maximal 18 qm Grundfläche wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken, sind in Holz zu erstellen.

Die gesamte Gebäudehöhe darf 3,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten.

Ein Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten, ist nicht zugelassen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

Dachform: Satteldach mindestens 18° Dachneigung,
Dacheindeckung: Holz oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

b) Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die gesamte Gebäudehöhe darf 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

c) Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Eindeckung der Freiplätze muß zwischen den Sparren aus transparentem, lichtbeständigem Material erfolgen. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m, gemessen von vorhandenem Gelände beschränkt.

- d) Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziffer a) und b) genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:
Kleinschwimmbädern, die die Größe von 12 qm oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunken in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

5.3 Versorgungsflächen

§ 9 (1) BauGB

- 5.3.1 Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- 5.3.2 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

- 6.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6.2. Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

7. Flächen für Garagen

- 7.1 Garagen sind im Bereich der dafür eingetragenen Stelle zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.

In Teilbereichen ist in den im Plan dargestellten Ausnahmefällen eine Unterschreitung dieses 5 m Abstands, in dem im Plan festgesetzten Umfang möglich.

Von den Festsetzungen der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

- 7.2. Für alle Gebäude sind die Garagen als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigungen zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig. Andere Dachformen sind nicht möglich.

8. Schutzflächen

- 8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9, (1) 21 BauGB).
- 8.2. Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.

9. Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

9.1 Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Auf jedem Grundstück ist zwingend zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft (im Plan besonders eingetragen) wird eine standortgemäße Feldhecke durch die Gemeinde gepflanzt (Pflanzbreite 3,00 m). Die Pflanzung ist von den Privateigentümern zu dulden und zu unterhalten.

9.3 Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.4 Die Gestaltung der Wohn- und Spielstraße und eines parallel zur ausgewiesenen Fahrfläche 3,0 m breiten Streifens innerhalb der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde ausgeführt. Dies vor allem im Hinblick auf Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen werden von der Gemeinde bepflanzt und sind nach der Pflanzung von den Privateigentümern zu dulden und zu erhalten.

Innerhalb dieses 3,0 m breiten Streifens werden einheimische, hochstämmige Bäume, sowie einheimische Sträucher in Form einer aufgelockerten, standortgemäßen Begrünung als Pflanzgebot zwingend vorgeschrieben.

C) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhen und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH)

1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.

Dachausbauten sind allgemein zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind als Ausnahme mit den folgenden Einschränkungen zulässig:

| | |
|----------------|----------------------|
| Schleppgauben | max. 2,00 m Außenmaß |
| Dreiecksgauben | max. 2,50 m Außenmaß |
| Spitzgauben | max. 1,25 m Außenmaß |

Die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben darf max. 1/3 der Gesamtdachlänge des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe naturrot) oder rot engobierten Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,25 m und darf maximal 1,80 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge. Die EFH ist im Planteil festgelegt.

Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen mit der Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf bei eingeschößiger Bauweise 3,60 m, bei zweigeschößiger Bauweise 6,10 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge im Baukörper fällt nicht unter diese Bestimmung.

Die Firsthöhe darf bezogen auf die festgelegte EFH maximal betragen:

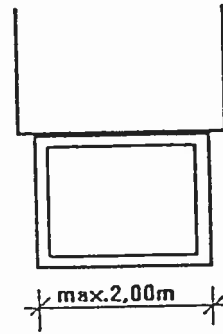
| | |
|-------------------------------|--------------|
| bei eingeschößiger Bauweise: | max. 8,50 m |
| bei zweigeschößiger Bauweise: | max. 11,00 m |

Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen beträgt die maximale Traufhöhe 2,50 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.

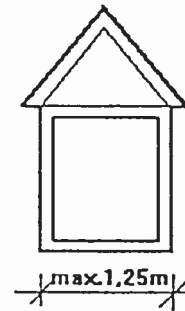
Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich.

Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von $\pm 4^\circ$ möglich.

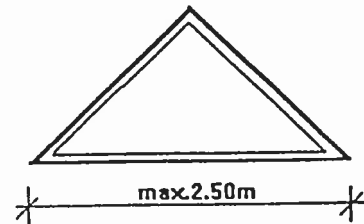
SCHLEPPGAUBE



SPITZGAUBE



DREIECKSGAUBE



1.2 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen in Putz, Holz, geschlammtem Mauerwerk oder Kombination dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Das Untergeschoß darf nicht farblich abgesetzt werden.
Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig.

Schwarze Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind weder zur Außenwandverkleidung noch zur Dacheindeckung zulässig.

Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Verglasungen auch im Dachbereich).

1.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1 m zulässig.

1.4 Stützmauern / Sicht- und Schallschutzmauern

1.4.1 Stützmauern sind nicht zulässig.

1.4.2 Im ausgewiesenen Bereich entlang der Kreisstraße sind geschlossene massive Sicht- und Schallschutzwände in einer Höhe von mind. 1,60 bis max. 1,80 Metern zwingend festgesetzt. Die Mauern sind mit dem Hauptbaukörper direkt zu verbinden.

Die sichtbaren Teile der Mauern müssen analog der Außenhaut des Hauptgebäudes gestaltet und begrünt werden. Fensterartige Öffnungen bis max 1 Quadratmeter Fläche sind verglast zulässig.

Türartige Öffnungen als Durchgänge sind zulässig, müssen jedoch zwingend auf Dauer mit einem geschlossenem Türelement aus Holz oder gestrichenem Metall schallabweisend versehen werden.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen (lebende und tote) der Grundstücke entlang der Straßen in einem Abstandstreifen von 3 Metern sind nicht zulässig.

Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max. 0,50 m hoch.

1.6 Antennenanlage

Es sind keine Überdachantennen zulässig.