

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan “In der Au” Gemeinde Horgenzell

(Geändert lt. Gemeinderatsbeschluss vom 21.01.2003)

BEBAUUNGSPLAN "In der Au"

TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fassung: vom 16.03.1999

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.8.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997.
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(2) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauGB
1.2	Mischgebiet (MI) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 6	BauNVO
1.2.1	Einschränkung von Nutzungen im MI-Gebiet: von den nach § 6(2) genannten Nutzungsarten sind: -Tankstellen nicht zulässig	§ 1(5)	BauNVO
1.2.2	Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI-Gebiet: Im Gebiet MI sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig	§ 1(6)	BauNVO

1.2.3

Einschränkung der Anzahl von Wohnungen im § 9(1)6 BauGB

MI-Gebiet:

Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)

GRZ =0,4 max. Größe der Grundfläche (GRZ) der § 16(2)1 BauNVO
baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche

GFZ =0,5 max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) § 16(2)2 BauNVO
je Quadratmeter Grundstücksfläche

WH = 6,0 m* Wandhöhe § 16(3)2 BauNVO
als Höchstgrenze über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16(5) BauNVO

EFH =540,50* Höhenlage der Gebäude: § 9(2) BauGB
Die EFH = Erdgeschoß-Fußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Plan teil festgelegt.

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	
8	
9	

- 1 - Art der baulichen Nutzung
- 2 - Geschoßzahl
- 3 - Grundflächenzahl
- 4 - Geschoßflächenzahl
- 5 -
- 6 - Bauweise
- 7 - Dachform und Dachneigung
- 8 - Wandhöhe
- 9 - Gebäudehöhe

3. Bauweise § 9(1)2 BauG
entsprechend den Einschrieben im Plan



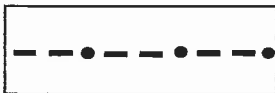
3.1.1 offene Bauweise § 22 BauNVO



a

- | | | | |
|----------------|--|-------------------------------|--------------------------|
| 3.1.2 | abweichende Bauweise
(Kettenhausbebauung)
Die Gebäude sind mit Grenzabstand von mindestens 3,00 Meter an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Sowohl der östliche wie auch westliche Grenzabstand darf mit eingeschossigen Zwischenbauten geschlossen werden. Die Bebauungstiefe dieser Zwischenbauten darf 6,00 Meter nicht überschreiten und muss innerhalb der Bebauungstiefe des Hauptbaukörpers bleiben. | § | BauNVO |
| 3.2 Hausformen | | | |
| 3.2.1 | Doppelhaus | | |
| 3.2.2 | Einzelhäuser | | |
| 3.3 | Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. | § 23(1+3) | BauNVO |
| 3.4 | Stellung der baulichen Anlagen:
(First- und Gebäuderichtung)
eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel vom $\pm 15^\circ$ möglich | § 9(1)2 | BauGB |
| 4. | Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | § 9(1)4
§ 12(6)
§ 14(1) | BauGB
BauGB
BauNVO |
| 4.1 | Garagen und überdeckte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. | | |
| 4.2 | Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 Meter zur öffentlichen Strassenfläche einzuhalten.
Der Strassenabstand von Carports wird auf 3 m festgesetzt. | | |
| 4.3 | Nebenanlagen: | | |
| 4.3.1 | Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

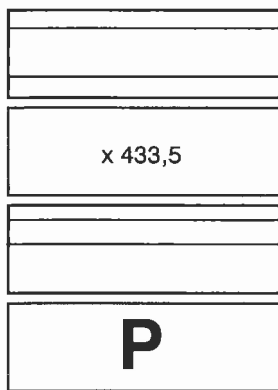
Es dürfen errichtet werden:
-Einfriedungen
-Terrassen
-Treppen
-Mauern die zur Gliederung des Gartens notwendig sind
-Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 2,00 Meter.
-Rankgerüste | | |



-Pergolen
-nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken

4.3.2 Die nachfolgenden drei Nebenanlagen
- Gartenlauben bzw. Gartenhäuser
- Geräte- und Holzschuppen
- Gewächshäuser
sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit einer Grundfläche von bis zu 4% der Grundstücksfläche, höchstens aber 30 qm (Traufhöhen und Gestaltung siehe "örtliche Bauvorschriften). Auf einem Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig, wobei aber eine Mischung der oben beschriebenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes möglich ist. Darüber hinaus ist als zweite Nebenanlage ein Gewächshaus zulässig.

4.3.3 Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:
1. Kleinschwimmbädern, die die Grösse von 12 qm oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten generell auf dem gesamten Grundstück.
2. stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
3. Hundezwinger und Taubenschläge generell auf dem gesamten Grundstück.



5. **Öffentliche Verkehrsflächen** § 9(1)11 BauGB

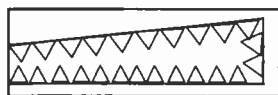
Straßenbegrenzungslinie

Höhenangabe über NN

§ 9(2) BauGB

Fussweg

Öffentlicher Parkplatz



Sichtflächen an Einmündungen
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

§ 9(1)10 BauGB

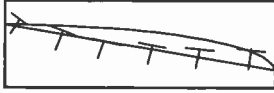
6. **Versorgungsflächen** § 9(1)12 BauGB

Symbole
siehe Planteil

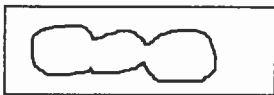
Versorgungsfläche Elektrizität

Versorgungsfläche Müll / Wertstoffe

7. **Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9(1)20 BauGB
i. V. mit §9(1)25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen i.S.v. § 9(1)20 BauGB. Der so gekennzeichnete Bereich ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.



- 7.1 Flächenhafte Pflanzgebote (im Plan übernommene Pflanzgebote aus dem Grünordnungsplan)

Pflanzgebot 1: Pflanzung einer Wildgehölzhecke

Die ausgewiesenen Hecken sind mit mind. 1,5 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 3



- 7.2 Einzelpflanzgebote

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.

Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Bäume der Pflanzliste 1
(Bäume mit großem Kronenvolumen)

Obsthochstammbäume

Esche Fraxinus exelsior

Birke Betula pendula

Schwarzerle Alnus glutinosa

Vogelkirche Prunus avium

Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Eberesche Sorbus aucuparia

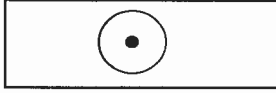
Hainbuche Carpinus betulus

Feldahorn Acer campestre

Traubenkirsche Prunus padus

Sträucher der Pflanzliste 3
(für Feldhecken und Strauchgruppen)

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Strauchweiden	Salix spec.
Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus



7.3 Pflanzbindung § 9(1)25b BauGB

7.3.1 Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten



8. **Planbereich** § 9(7) **BauGB**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Gestaltungsvorschriften § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74(1)1 LBO

- 1.1 Grelle und glänzende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
- 1.2 Die Fassaden der Gebäude müssen in Putz, Holz, geschlammten Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien ausgeführt werden. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

2. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung § 74(1)1 LBO Siehe Einschriebe im Plan.

SD = Satteldach
DN = Dachneigung

Die Dachneigung von Garagen und Carports wird auf 30° bis 45° (bei den Gebäuden Nr. 27 bis 30 auf 25° bis 35°) festgesetzt. Bei freistehenden Garagen und Carports ist auch ein flachgeneigtes Dach oder ein Flachdach zulässig.

- 2.1 Die Dächer sind mit rotbraunen oder ziegelroten (naturrot) Ziegel- oder Betondachsteinen einzudecken. Für gewerbliche Betriebsgebäude im Mischgebiet mit flacherer Dachneigung sind Ausnahmen möglich.

Anlagen (Eindeckungen) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

- 2.2 Der Dachüberstand muß:
-mind. 0,25 m und darf max. 1,20 am Ortgang
- mind. 0,50 und darf max. 1,50 im Traufbereich der Gebäude betragen.
Dies gilt nicht für Gebäudevor- und -rücksprünge.

- 2.3 Dachaufbauten in Form von Einzelgauben sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

1. Schleppgaube
2. Spitzgaube
3. Dreiecksgaube
4. Flachdachgaube

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

Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,50 Meter betragen.

- 2.4 Dachgauben zur Belichtung des Dachspitzes als zweite obere Gaubenreihe sind nicht zulässig.
- 2.5 Zwerchgiebel (als Wiederkehr) sind zulässig. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels darf maximal 2,80 m über der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes liegen.
- 2.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3. Stützmauern** § 74(1) LBO
Stützmauern sind nicht zulässig.
- 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 74(1)3 LBO
- 4.1 Das bestehenden natürliche Gelände ist grundsätzliche beizubehalten. Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmässig aufgetragene - Geländeaufschüttungen bis zu einer Schichtdicke von max. 25 cm sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig.
- 4.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine)
- 5. Nebenanlagen**
- Für Gartenlauben bzw. häuser, Geräte- und Holzschuppen und Gewächshäuser wird als max. Traufhöhe, gemessen vom Fußboden der Anlage, 2,40 m festgelegt.
- Für alle Nebenanlagen gelten für die Dachneigung, die Dachdeckung und die Außenwandgestaltung die Festsetzungen die für den Hauptbaukörper gelten. Darüber hinaus können die Außenwände naturbelassen, imprägniert oder deckend gestrichen verbrettert werden.
Bei Gewächshäusern sind die üblichen Konstruktionen zulässig.
- 6. Einfriedungen** § 74(1)3 LBO
- 6.1 Einfriedungen (lebende und tote) der Grundstücke entlang der Strassen in einem Abstandsstreifen von 3,00 Meter sind nicht zulässig.
Ausnahme: Pflanzungen (jedoch keine geschnittene Hecke) mit Spanndraht max.

0,50 Meter hoch.

7. Außenantennen

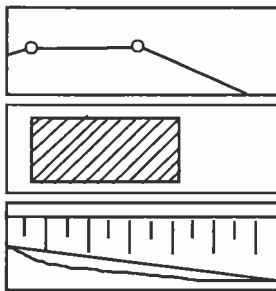
§ 74(1)4 LOB

Es sind keine Überdachantennen zulässig.
Satelittenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig.

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Keine Eintragungen

E) HINWEISE



Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Darstellung der Außenanlagen im Bauantrag

Außenanlagen wie interne Betriebserschließungen, Stellplätze, Geländeänderungen mit Höhenangaben, befestigte und begrünte Flächen, Beleuchtung, Entwässerung, Werbeanlagen etc. sind im Bauantrag mit darzustellen. In der Baubeschreibung sind Angaben über Farben von Fassaden und Dächern zu machen.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden muss das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in

einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

F) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom
16.03.1999.

Anerkannt:
Horgenzell, den 16.03.1999
geändert: 21.01.2003

Aufgestellt:
Ebersbach-Ried, den 16.03.1999
geändert: 21.01.2003

Bürgermeister Brugger


Groß