

zum Bebauungsplan "Tann IV"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Es sind in den einzelnen Teilgebieten nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

holzverarbeitende Betriebe, Lagerhäuser,
Lagerplätze, Öffentliche Betriebe, Geschäfts-,
Büro- und Verwaltungsgebäude.

Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude, die dem Holzverarbeitenden Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und Be-
triebsleiter, die dem Holzverarbeitenden
Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

2 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

3 Hinweis auf Unterbringung von Erdaushubmassen:

Die Erdaushubmassen einzelner Bauvorhaben können, im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern, im Bereich des Lärmschutzwalles untergebracht werden, sofern ein Geländeaussgleich auf den eigenen Baugrundstücken nicht möglich ist.

4 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

"Breite II", genehmigt am 20.12.1972

5 Hinweise zur Dachdeckung:

Besonders erwünscht sind Grasdächer, begrünte Dächer und wasserbedeckte Dächer, welche Strahlungswärme absorbieren und Niederschlagswasser zurückhalten.

6 Hinweis auf Dachwässer:

Dachwässer sind, soweit technisch möglich, auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Erdbecken o.ä.).

7 Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die im Bereich des Lärmschutzwalles festgesetzten Pflanzflächen entfallen auf den überbaubaren Grundstücksflächen, sofern in diesen Bereichen Gebäude erstellt werden, die in den Wall eingebunden sind.

zu GEe 1 und GEe 2:

Zusätzlich ist je 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stammbusch oder Hochstamm), Stammumfang mind. 12-14 cm, außerhalb der im Plan festgesetzten Pflanzgebote einzupflanzen.

8 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:
(§ 9 Abs.1, Nr.25b BauGB)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Pflanzflächen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

Dieser ist vor der Genehmigung von Wohngebäuden sowie von gewerblichen Gebäuden und Anlagen innerhalb des Plangebietes herzustellen.

Der Lärmschutzwall ist im Sinne der Planeinzeichnung in seiner Höhenlage und Ausformung durch den Immissionsverursacher zwingend herzustellen und zu unterhalten. Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

Innerhalb der Teilgebiete GEe 1 und GEe 2 sind, entsprechend dem Gutachten des Technischen Überwachungsvereines Stuttgart e.V. vom 16.01.1990/16.03.1990, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

10 Flächen für Abgrabungen: (§9 Abs.1, Nr.17 BauGB)

zu GEe 1:

Die durch Bandierung gekennzeichnete Fläche ist so abzugraben, daß die am Fuße des Lärmschutzwalles angegebenen Höhen eingehalten werden.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

zu WA, GEe 3 und GEe4:

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B, Stellplätzen und baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen.

zu GEe 1 und GEe 2:

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

Nicht zugelassen sind ausstrahlende beleuchtete Werbeanlagen.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Sichtflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete Sichtfläche ist von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

bei II WA max. 3,8 m

bei II GEe 4 max. 3,8 m

bei II GEe 3 max. 6,0 m

bei GEe 1 und GEe 2 max. 6,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

zu WA, GEe 2, GEe 3 und GEe 4:

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° und 42°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

zu GEe 1 und GEe 2:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 18°, jedoch beidseitig gleich Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30° - 42°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder mit Flachdach, versehen werden.

5 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Grasdächer und begrünte Dächer sind zulässig.

zu GEe 1 und GEe 2:

Rotbraunes Dachdeckungsmaterial

Grasdächer und begrünte Dächer sind zulässig. Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch, bei möglicher Materialauswahl, immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

9 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

zu WA, GEe 3 und GEe 4:

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

zu GEe1 und GEe2:

Es sind nur Hecken oder leichte bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

11 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf jedem Hauptgebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

12 Holzlagerplatz: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Holzlagerhöhen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf max. 3,5 m Höhe begrenzt.

C HINWEISE

1 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.