



Gemeinde Schechingen

Beilage II zum Erlaß
gem. § 11(3) BauGB
vom 27.9.94

Bebauungsplan

"Schloßgarten"

Textliche Festsetzungen und Begründung

Ausgefertigt!
Schechingen, den 28.3.1994
BÜRGERMEISTERAMT SCHECHINGEN


(Schaich)
Bürgermeister

Aufgestellt:

IBB Ing. Büro für Straßen- und Wasserbau
Dipl. Ing. D. Bartsch 73540 Heubach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Schloßgarten"

der Gemeinde Schechingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.1993 und BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Mischgebiet (§ 6 BauNVO):
Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht stören.
Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grund-, Geschoßflächenzahlen sind Höchstwerte. Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Bebauungsplan: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die als Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist mit dem Hauptfirst einzuhalten. Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet, muß ihre Firstrichtung senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Offene oder geschlossene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind nur unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und entsprechend mit Stellplätzen, Baumscheiben usw. gestaltet.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Kinderspielplatz ist mit geeigneten heimischen, laubtragenden Gehölzen zu bepflanzen.

10. Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 9 Abs 1 Nr 16 BauGB)

Als Schutzstreifen für den Wassergraben wird ab Oberkante Böschung ein 5,0 m breiter Streifen ausgewiesen. Er wird als Wiesenstreifen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen angelegt und bewirtschaftet.

11. Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen werden mit hochstämmigen Obstbäumen Streuobstwiesen angelegt.

12. Maßnahmen zum Schutz der Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen sind weitestgehend mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Der Fußweg entlang des Wassergrabens wird als wassergebundener Weg hergestellt.

Auf den Grundstücken sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Obstgehölze sind zulässig.

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes ist ein Obstbaum pro angefangene 200 m² überbaute oder befestigte Fläche zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern oder zu sammeln und zu nutzen.

13. Mit Leitungsrecht belastete Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig. Die Fläche wird zugunsten der Gemeinde Schechingen belastet.

14. Fläche für Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im **WA 1** sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsfläche zulässig.

Im **WA 2** sind Garagen und Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

15. Anzupflanzende Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Im festgesetzten Pflanzgebot sind heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

16. EG -Rohfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Erdgeschoßrohfußbodenhöhe darf nur mit dem Einvernehmen der Genehmigungsbehörde um maximal +/- 0,20 m geändert werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 08.01.1990 und § 9 BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassade:

Fassaden sind in Putz oder Holz auszuführen. Für die Außenfarbe sind Erd-, Pastelltöne oder Weiß zulässig.

An freistehenden Garagenwänden ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen.

Dachform, Dachneigung:

Zulässig sind Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 35°-45°.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sollen mit Satteldächern von mindestens 23° Dachneigung versehen werden. Die Firstrichtung ist senkrecht zur Grenze auszuführen.

Dacheindeckung:

Geneigte Dächer sind mit rot bis braunen, nicht glänzenden Materialien zu decken.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Unterschiedliche Gaubenarten sind auf einem Dach nicht zulässig.

Die Gesamtgaubenlänge darf insgesamt maximal die Hälfte der jeweiligen Hauslänge erreichen. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 2,00 m betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Höhe der Dachgaube von Oberkante Dach zu Oberkante Dach beträgt maximal 1,50 m.

Gartenhäuser, Geschirrhütten:

Sie sind nur in Holzbauweise zulässig.

2. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An jedem Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden.

3. Gestaltung von Stellplätzen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Private Stellplätze sind in die gärtnerische Gestaltung einzubeziehen.

4. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stützmauern:

Stützmauern sind nur bis maximal 1,00 m zulässig. Sie sind an der Grenze zum Außenbereich unzulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen:

Das natürliche Gelände ist auf mindestens 1 Seite des Hauptgebäudes so aufzuschütten bzw. abzugraben, daß die festgelegte EG-Rohfußbodenhöhe maximal 0,20 m über dem neuen Gelände liegt. Das neue Gelände ist unter Berücksichtigung der festgelegten EG-Rohfußbodenhöhen der Nachbargebäude zu gestalten. Maximal zulässige Böschungsneigung 1 : 1,5. Jegliche Geländeänderung im Anschluß an bauliche Anlagen ist genehmigungspflichtig.

5. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Es sind nur lebende Einfriedigungen mit Laubhölzern oder entsprechend eingewachsene Maschendraht- oder Holzzäune zulässig. Sockelmauern und Mauern sind unzulässig. Die Höhe aller Einfriedigungen darf maximal 1,00 m betragen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit allen Arten von Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

6. Vorgärten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein Laubbaum zu pflanzen.

7. Festsetzung der Gebäudehöhe (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Von der festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut darf die Traufhöhe maximal 3,75 m bei eingeschossiger Bauweise betragen, bei zweigeschossiger Bauweise 6,25 m.

C. HINWEISE

1. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- a. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
- b. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

2. Hinweis des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3. Hinweis des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Als Maßnahme zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken wird durch die Fachbehörde der Einbau von Regenwasserzisternen, deren Rückhalteraum mindestens mit 2,0 m³ pro 100 m² angeschlossene Dachfläche in Wohngebieten zu bemessen ist, empfohlen.

Der zu ermittelnde Inhalt muß immer bereitgehalten werden. Das bedeutet, daß sich die Zisterne während der Regenspender füllt und nach Beendigung des Regens der erforderliche Rückhalteraum mittels eines kleinen Drosselablaufs wieder hergestellt wird. Die Ableitung des Regenwassers hat in die Kanalisation zu erfolgen.

Soll das Regenwasser gleichzeitig Gießzwecken dienen, wird vorgeschlagen, den unteren Teil der Zisterne hierfür als zusätzlichen Speicher auszubilden, der für den entsprechenden Bedarf bemessen wird.

4. Hinweis zum Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Bauvorhaben sind so zu planen, daß kein überschüssiger Boden anfällt und abgefahren werden muß. Oberboden ist besonders zu sichern.

5. Vorlage des Bauantrags

Zur Genehmigung sind im Bauantrag die Außenanlagen mit darzustellen, besonders Geländehöhen und Stützmauern. Die geforderte Bepflanzung ist nachzuweisen.