

Kreis: OSTALBKREIS
Gemeinde: SCHECHINGEN
Gemarkung: SCHECHINGEN

◇◇ T E X T T E I L ◇◇

zum Bebauungsplan "Leinweiler Straße III"

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. Gesetz vom 23.09.1990.

Geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGB1.I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 geändert durch Gesetze vom 01.04.1985, 22.02.1988 08.01.1990 und 17.12.1990
- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.09.1989

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

- | | |
|---|---|
| 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) | Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO) |
| 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) | Geschoßzahl (Z) I
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 |
| 1.1.3 Ausnahmen
(§ 31 Abs. 1 BauGB) | im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig |
| 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) | entsprechend den Einschrieben im Lageplan |

- 1.2 **Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) offen - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) Hauptfirstrichtung entsprechend der Pfeileintragung im Lageplan Winkelbauten sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.4 **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen.
- 1.5 **Garagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerdem ist ein Stauraum von mind. 5,00 m von der Straße bzw. Gehweghinterkante einzuhalten.
- 1.6 **Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Böschungen werden bis zu einem Neigungsverhältnis 1:3 angelegt.
- 1.7 **Pflanzgebot**
(§ 9 Abs.25 a + b BauGB) Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen, bodenständigen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)**
- 2.1 **Traufhöhen**
(§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO) max. 3,75m, gemessen von der festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.2 **Dachform**
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) bei den Hauptgebäuden Sattel- oder Walmdächer. Dachaufbauten sind zulässig, jedoch nur bis höchstens 1/2 der Gebäudelänge und max. 1,50 m hoch. Der seitliche Abstand muß mind. 2,00 m betragen.
- 2.3 **Dachneigung**
(§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 2.4 **Einfriedigungen**
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO) sind entlang der öffentlichen Straße bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind in eine Heckenbepflanzung einzubinden.
- 2.5 **Vorgärten**
(§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Fläche nicht als Zufahrt oder notwendige Stellplätze genutzt werden.

- 2.6 **Werbeanlagen**
(§ 73 Abs.1 Nr.1 und
§ 23 Abs.5 BauNVO) sind nicht zugelassen.
- 2.7 **Stellplätze und Garagenzufahrten**
(§ 73 LBO) müssen wasserdurchlässig (Schotter, Kies, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) angelegt werden.
- 2.8 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 73 LBO) sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen.
- 2.9 **Dacheindeckung**
(§ 73 LBO) soll mit rotbraunem Material erfolgen.
3. **Nachrichtliche übernommene Festsetzungen**
- 3.1 **Baueingabepläne nach**
Bauvorl.VO. Den Baueingabeplänen sind mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, in denen die Erdgeschoßfußbodenhöhe, sowie die Abgrabungen und Aufschüttungen darzustellen sind.
- 3.2 **Meldepflicht von Bodenfunden** Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden, diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht Denkmalschutzbehörde oder Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.