

BEBAUUNGSPLAN „Auf den Rainen“, Hausen a. A.

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGB 1. I S. 2253) geändert durch das Gesetz vom 25.07.88 (BGB 1. I S. 1093)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. seit 27.01.90 geltenden Fassung
- die Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 20.07.81 (BGB 1. I S. 833)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.11.83 (GB 1. S. 770)
- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

B1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) nicht zugelassen. Gaststättenähnliche Betriebe jeder Art und Spielhallen, sowie Ausnahmen nach § 6 (3) Bau NVO sind nicht zulässig.

B2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

Auf die Grundfläche nicht anzurechnen sind in Abweichung zu § 19 (4) BauNVO Terrassen, Lichtschächte, Kontrollschächte sowie Zufahrten und Wege.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll anzurechnen. (§ 20 (3) BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 28.11.1983

II = I + ID = Ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss

0.25 bzw. Planeintrag = Grundflächenzahl (GRZ)

0.4 bzw. Planeintrag = Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise für Hauptgebäude = (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bereich I ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bereich II E ED RH = nur Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Bereich III = offene Bauweise nach § 22 (1) BauNVO

SD/WD = Sattel- und Walmdächer zulässig

32-42° = Dachneigung ohne Toleranzen

Bauweise für Garagen:

Garagen sind entsprechend § 7 LBO zulässig. Abweichend zur LBO ist eine Firsthöhe von 6,50 m bei Garagen mit Satteldächern und Giebel an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Garagenfußbodenhöhe) darf maximal 3,00 m betragen.

B4 Nebenanlagen i. S. v. § 15 BauNVO

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude über 15 m³ umbauter Raum handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen.

B9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen sind auf den angrenzen-

den Grundstücken zu dulden. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche Eigentum des Anliegers.

Durch die spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerke bis zu einer Tiefe von 1,00 m innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen zu dulden.

B10 Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehwegsgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

B11 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird in Abstimmung mit den Erschließungsplänen vom Ortsbauamt bzw. den zuständigen Genehmigungsbehörden festgelegt, sofern im Plan kein Eintrag vorhanden ist. Sie kann bei Planeintrag bis ± 20 cm verändert werden. Die EFH ist die Bezugsebene für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe. Die Höhenlage der Garagen richtet sich nach der jeweils dort bestehenden bzw. geplanten Straßenhöhe.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

C 1 Fassadengestaltung

Nicht zugelassen für die Gebäudefassaden sind:

Baustoffe, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, Fassadenverkleidungen mit glänzenden Oberflächen und Kunststoffe, ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis. Für Anbauten an das Hauptgebäude, für Garagen und für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Fassadengestaltung anpassen.

C 2 Gebäudegestaltung

a) innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Garagen als gestalterische oder bauliche Einheit dem Hauptgebäude anzugleichen.

b) Garagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Gesimsausführung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.

c) Garagen, welche neu erstellt bzw. verändert werden, sind mit einem an der angebauten Grundstücksgrenze traufständigen Dach entsprechend Abschnitt C3 auszuführen.

C 3 Für alle Hauptgebäude wird ein Satteldach mit gleichwinkliger Dachneigung festgesetzt. Die Dächer sind mit trauf- u. giebelseitigen Dachvorsprüngen von mind. 0,70 m auszuführen.

C 4 Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Eintragung im Lageplan

Garagen: Garagen bzw. überdachte Stellplätze können im Haus oder als Anbau, oder freistehend innerhalb der überbaubaren Flächen erstellt werden. Bei zusammengebauten Grenzgaragen sind gleiche Dachneigung und Dachdeckung zu wählen. Sofern Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden, so müssen die Dachneigungen gleich sein. Ausnahmen sind gestattet, wenn die Firste des Hauptgebäudes und der Garage rechtwinklig zueinander stehen und zwar bis zur mindest zugelassenen Dachneigung lt. Nutzungsschablone.

Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

C 5 Dachdeckung

Für alle geeigneten Dachformen ist rotes bis braunes nichtglänzendes Dachdeckungsmaterial zu verwenden. Schwarze und graue Eindeckungen sind unzulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Materialien:

Kunststoff, Metalleindeckungen- ausgenommen Kupfer bei untergeordneten Gebäudeteilen, (z.B. Erker, Vorsprünge usw.)

Im Bereich III sind Metalleindeckungen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sollen sich in Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung anpassen. Glänzende Materialien sind unzulässig.

Hinweis: Doppel- und Reihenhäuser oder ähnliche Gebäude sind einheitlich einzudecken

C 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen höchstens $\frac{1}{4}$ der Dachlänge einnehmen:

Die Einzellänge der Dachaufbauten darf $\frac{1}{5}$ der Dachlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 3,00 m betragen.

Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudedach. Der Mindestabstand der Dachgaupen von der Gebäudeaußenwand beträgt auf der Traufseite 0,50 m, auf der Giebelseite 1,50 m.

Es sind grundsätzlich alle Arten von Dachgaupen zulässig, jedoch mit der Einschränkung, dass jeweils nur eine Art an dem oder den Gebäuden auf demselben Grundstück zulässig ist.

C 7 Dachausschnitte

a) Dachausschnitte (sogenannte Negativgaupen) sind zulässig.

b) Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,50 m² zulässig.

Die Gesamtöffnung darf nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen. Von der Trauf- und Giebelseite gelten die gleichen Mindestabstände wie bei den Dachgaupen. Vom First sind mind. 3,00 m Abstand (in der Dachneigung gemessen) einzuhalten.

C 8 Automaten und Werbeanlagen

a) Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

b) Im Bebauungsplanungsgebiet dürfen Warenautomaten an den Außenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.

b) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nach LBO zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zugelassen.

Leuchtreklame ist nur in Form indirekter Beleuchtung zugelassen. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Sie darf die folgenden Maße nicht überschreiten:

Namensschilder sind nur im horizontalen Schriftbild bis zu einer Höhe von 0,40 m und einer Länge von 1,25 m zulässig.

Zeichen können bis zu 0,80 m hoch sein, wenn sie nicht breiter als 1,25 m sind.

C 9 Außenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind im Bebauungsplangebiet Außenantennen unzulässig.

Im Übrigen wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

C 10 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, sofern sie nicht höher als 1,00 m einschließlich Sockel sind. Sockelmauern sind max. 0,15 m hoch über der jeweils anschließenden Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- und Holzscherezzaune mit Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m hoch, zulässig.

Für Hecken werden folgende Gehölze vorgeschlagen: Berberitze, Scheinquitte, Felsenmispel, Feuerdorn, Hainbuche, Park- und Wildrosen und Beerensträucher.

C 11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen.

Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Überbauung) darf nicht mehr als 5% der Grundstücksflächen betragen. Grundsätzlich sind durchlässige Materialien (Beläge) zu verwenden.

(z.B. Grundstückgröße: 700 m², davon 35 m² Versiegelungsfläche möglich)

Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsflächen anzugleichen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. (z.B. Rasenpflastersteine)

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

C 12 Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe wird durch die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe bestimmt. (s. Eintrag Nutzungsschablone). Bezugspunkt für die Bemessung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, von dieser wird gemessen.

a) Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie des Hauptgebäudes mit der Oberkante des Bedachungsmaterials. Die Traufhöhe muß mindestens zu 65% der Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Die Firsthöhe darf von EFH bis Oberkante Bedachungsmaterial max.

Bereich I 7,75 m

Bereich II + III 9,75 m

betragen

c) Traufhöhe

Bereich I 3,85 m

Bereich II + III 6,00 m

C 13 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein.

Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedere Fußmauern bis höchstens 0,60 m Höhe auszuführen.

C 14 Vorgärten und Vorplätze

Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes und Grünordnungs-Festsetzungen. Einfahrten zu Garagen sowie Stellplätze und Hauseingänge dürfen nicht mit Asphaltbelag versehen werden.

C 15 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

C 16 Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen

Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

C 17 Pläne für die Erschließung

Die für die Erschließung notwendigen Pläne werden bzw. sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Je nach Nutzung der Grundstücke im Bereich III kann an der Stichstraße die Ausführung einer Wendeplatte notwendig werden.

C 18 Hinweise

Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen zu übernehmen. Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens innerhalb eines Jahres nach der Erstellung des Rohbaues zu verputzen bzw. im geplanten Endzustand fertigzustellen. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollten wo es sinnvoll ist mit anfallendem Aushubmaterial ca 0,50 m angeschüttet werden, so dass in der Regel kein Abtransport notwendig wird. Die Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Krauchenwies hat in seiner Sitzung vom 18.01.1994 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf den Rainen“ im Ortsteil Hausen im Sinne von § 30 BBAUG. aufzustellen.
Krauchenwies, den 19.01.1994
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Rainen“ im Ortsteil Hausen wurde durch das Amtsblatt vom 21.01.1994 öffentlich bekanntgemacht.
Krauchenwies, den 21.01.1994
3. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Amtsblatt vom 21.01.1994. Die Bürgeranhörung wurde am 19.04.1994 über das Amtsblatt am 31.03.1994 angeboten.
Krauchenwies, den 05.04.1994
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit seiner Begründung sowie der Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 08.07.1994 durch das Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 18.07. - 18.08.1994
Krauchenwies, den 19.08.1994
5. Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vom Gemeinderat von Krauchenwies in der Sitzung am 25.10.1994 als Satzung gemäß § 10 BBAUG. beschlossen worden.
Krauchenwies, den 26.10.1994
6. Dieser Bebauungsplan ist mit Erlass vom 08.10.1994 AZ.: IV / 410.621.41 vom Landratsamt Sigmaringen nach § 11 BBAUG. genehmigt worden.
7. Ausfertigung
Die Satzung für den Bebauungsplan „Auf den Rainen“ und dieser Bebauungsplan mit Bebauungsvorschriften und der Begründung werden hiermit ausgefertigt.
Krauchenwies, den 26.10.1994
8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch das Amtsblatt der Gemeinde Krauchenwies vom 26.11.1994 öffentlich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass in den Bebauungsplan während der Dienstzeit beim Bürgermeisteramt Krauchenwies Einsicht genommen werden kann.
Krauchenwies, den 25.11.1994