

# BEBAUUNGSPLAN „AM ANGEL VI“

## 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 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 (§ 4 (1) BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet

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

Zahl der Vollgeschosse

Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 08.08.1995

- |      |                           |   |
|------|---------------------------|---|
| I    |                           | = ein Vollgeschoss zulässig                           |
| II   |                           | = bis zu zwei Vollgeschosse zulässig (nicht zwingend) |
| 0.25 | bzw. Planeintrag          | = Grundflächenzahl (GRZ)                              |
| 0.4  | bzw. Planeintrag          | = Geschossflächenzahl (GFZ)                           |
|      | Bauweise für Hauptgebäude | = (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)                   |



= Einzel- und Doppelhäuser zulässig oder Planeintrag



= Hausgruppen zulässig

#### B9 Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhe

Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) = max. Höhe bezogen auf NN siehe Eintragung im Bebauungsplan

1-geschossige Bauweise: Die Traufhöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung von 32-42°

2-geschossige Bauweise: Die Traufhöhe darf max. 6,00 m betragen. Die Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung von 8-22°.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, jedoch nicht an Vorbauten, bis Oberkante Bedachungsmaterial gemessen. Die Einhaltung der Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

#### B10 Nachrichtliche Übernahme

WD = Walmdach

SD = Satteldach

P = Pultdach

32-42° = Dachneigung ohne Toleranzen

8-22 ° = Dachneigung bei 2 Vollgeschossen

## B11 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

## B12 Vorgärten und Vorplätze

Für die Gestaltung von Vorgärten und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungs-Festsetzungen. Einfahrten zu Garagen sowie Stellplätze und Hauszugänge dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

## B 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landwirtschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen zu übernehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Wege des § 8a-BNatSchG ist der Maßnahmenplan M1:500 vom 01.10.1998 die Grundlage.

## B14 Hinweise

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 mit anfallendem Aushubmaterial ca., 0,50 m hoch angeschüttet werden, so dass in der Regel kein Abtransport notwendig wird.

Die Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

## B 15 Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück erhält 2 Abwasseranschlüsse; einen Anschluß für Regenwasser und einen Anschluss für Schmutzwasser. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich, zu entsorgen (z.B. Versickerung, Teich, Zisterne, o.ä.). Sofern eine Entsorgung des Regenwassers nach Prüfung aller Möglichkeiten auf dem Grundstück nicht möglich ist, so ist überschüssiges Regenwasser über den Regenwasseranschluss ins öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Wasserversorgungssatzung zu beachten.

## B 16 Gebot der Rücksichtnahme

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den u.U. daraus resultierenden Konflikten erfolgt folgender Hinweis:

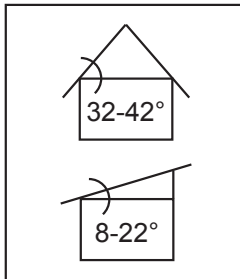
1. Der Wohnungsnutzer muss sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen, er muss deshalb landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

# Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Angel VI“ Gemeinde Krauchenwies. Nach § 74 LBO i. V. m. § 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.10.1998 folgende örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

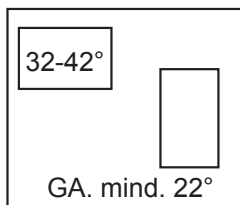
## 1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 1.1 Dachart und Dachneigung

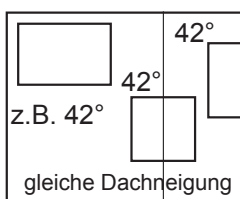


Entsprechend der Nutzungsschablone sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.  
Als Dachneigung sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone maßgebend.

für Garagen gilt:  
Garagen sind entsprechend § 7 LBO zulässig.



Bei angebauten Grenzgaragen müssen Dachneigung und Dachdeckung gleich sein. Dies gilt auch für die Dachneigung von Hauptgebäude und Garagen bei gleicher Firstrichtung. Ausnahmen in Bezug der Dachneigung von Hauptgebäude und Garage sind zulässig, wenn die Firstrichtungen rechtwinklig zueinander geplant werden.



Hier ist eine Mindestdachneigung von 22° zulässig, außer sie werden begrünt.  
Garagen mit Pultdach sind zulässig, sofern die Dachneigung quer zur Garageneinfahrt geplant wird und die Dachneigung nicht weniger als 8° und höchstens 22° beträgt.

### 1.2 Dachvorsprung

Dachvorsprünge werden nicht besonders festgelegt.

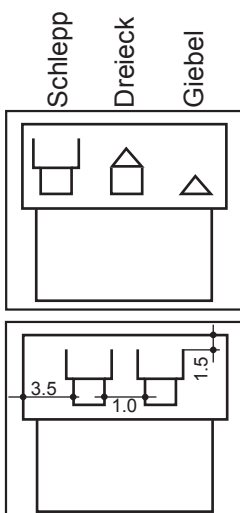
### 1.3 Dachdeckung / Farbe

Es sind alle Rot-, Braun- und Grautöne zulässig.

Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung anpassen. Doppelhäuser und ähnliche Gebäude sind einheitlich einzudecken.

Dachbegrünungen sind zulässig.

### 1.4 Dachgauben



Dachgauben sind als Schlepp-, Dreieck- oder Giebelgauben zulässig.

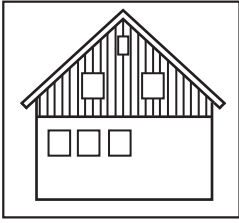
Die Breite einer Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen, die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 2,50 m, zum First mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zweier Gauben zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte zulässig.

Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 m<sup>2</sup> zulässig.

## 1.5 Außenwandgestaltung



Zugelassen sind nur Putz- und Holzflächen. Durch diese Materialien ist die Fassade ausgewogen zu gliedern. Imitierte Materialien sind unzulässig. Putzflächen sind zurückhaltend zu gestalten. Bollenputze oder gemusterte Putze sind nicht zulässig.

Der Baustoff Holz ist in einfacher, zimmermannsgerechter Form zu verwenden.

## 2.0 Automaten und Werbeanlagen

- a) 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, 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.  
Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.  
Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

## 3.0 Außenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne/Kabelanschluss oder sonstige Gemeinschaftseinrichtung möglich ist, sind Außenantennen und sonstige derartige Einrichtungen unzulässig.

## 4.0 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 10% der Grundstücksflächen betragen. Grundsätzlich sind durchlässige Materialien (Beläge) zu verwenden.

(z.B. Grundstückgröße: 700 m<sup>2</sup>, davon 70 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche möglich)

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser von Hof- und Stellflächen darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Stellplätze und Garagen dürfen nur in platzsparender Bauart und nur in unbedingt notwendiger Größe ausgeführt werden.

## 5.0 Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO

Von allen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriftensatzung sind Ausnahmen zulässig. Das gilt nicht für die Farben der Dachdeckung.

## 6.0 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen am 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.

## 7.0 Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

## 8.0 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. 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 Beeresträucher.

## 9.0 Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück erhält 2 Abwasseranschlüsse; einen Anschluss für Regenwasser und einen Anschluss für Schmutzwasser. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich, zu entsorgen. (z.B. Versickerung, Teich, Zisterne o.ä.). Sofern eine Entsorgung des Regenwassers nach Prüfung aller Möglichkeiten auf dem Grundstück nicht möglich ist, so ist überschüssiges Regenwasser über den Regenwasseranschluss ins öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Wasserversorgungssatzung zu beachten.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat von Krauchenwies hat in seiner Sitzung vom 02.12.1997 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Angel VI“ und die örtliche Bauvorschriftensatzung zum gleichen Plangebiet im Sinne von § 10 BauGB und § 74 LBO aufzustellen.  
Krauchenwies, den 03.12.1997
2. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Angel VI“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden im Amtsblatt vom 05.12.1997 öffentlich bekanntgemacht.  
Krauchenwies, den 08.12.1997
3. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Amtsblatt vom 05.12.1997; die Bürgeranhörung wurde am 10.12.1997 angeboten  
Krauchenwies, den 11.12.1997
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, sowie der Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 17.01.1998 durch das Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 27.07.1998 - 27.08.1998.  
Krauchenwies, den 31.08.1998
5. Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vom Gemeinderat von Krauchenwies in der Sitzung am 20.10.1998 als Satzung gemäß § 10 BBAUG. beschlossen worden.  
Krauchenwies, den 21.10.1998