

Textteil zur Bebauungsplanänderung „Hinter Zein“ in Weil der Stadt-Merklingen

Textliche Festsetzungen

Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 30.08.2000.

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 bzw. BGBl. I, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i. d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Alle Rechtsgrundlagen in Ihrer jeweils gültigen Fassung

B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie früheren bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

C. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 4 (2) BauNVO die Nutzungen nach Ziff. 2

- Schank- und Speisewirtschaften

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs . 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 – 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Dachneigung sowie der max. zulässigen First- und Traufhöhe.

2.2 Die Festsetzungen der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

2.3 Firsthöhe, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe

Die max. Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die max. Traufhöhe (TH) ist das Abstandsmaß von Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufenster eingetragen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird im Planungsgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

6. Garagen und Stellplätze und (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis 10 m³ umbautem Raum zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung § 74 (1) LBO

1.1 Dachform:

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.2 Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung beträgt 42°.

1.3 Dacheindeckung:

Die Dächer sind in einem rotbraunen Farbton zu halten. Reflektierendes und glänzendes Material ist nicht zulässig. Dachbegrünungen (z.B. für Garagen) sind zulässig. Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zur Hälfte der jeweiligen Firstlänge zulässig.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m zum First bzw. zu den Ortgängen einzuhalten.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplatzflächen genutzt werden.

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze herzustellen.

Weil der Stadt, den 30.08.2000