

Bebauungsplan " HOCHEGERTEN "

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO),
siehe Planeintrag

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO),
siehe Planeintrag

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO),
siehe Planeintrag

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO),
Die im Plan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage des Hauptgebäudes gelten für die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH) und beziehen sich auf NN im Neuen System.
Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.

2. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für Gebäude ist Offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Abweichend hiervon können Garagen und überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ausserdem 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig.

4. Beschränkung der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

5. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Freihaltung der Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz Baden-Württemberg.
Die Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Bankett und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Plan festgelegten Standorte sind höherwachsende langlebige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten .

Auf den festgelegten Flächen ist eine durchgehende Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern herzustellen und dauernd zu unterhalten.

8. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden, im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

S a t z u n g

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan " Hohegerten ", Gemarkung Renhardsweller beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten 6,40 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante.

Sind bei den Außenwänden von Untergeschoßen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firste von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

Im 5 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

1.4 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m² groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Im 5 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein .

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

2.2 Befestigung der Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hohegerten".

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs.7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin