

5. MRZ. 1981

[71 b)
BEBAUUNGSPLAN "SULZ"

Textteil zum Bebauungsplan

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl.I.S.341) in d.F. d. Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl.I.S.2256 ber.S.3617), geändert d. Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl.I.S.3281) und vom 6.07.1979 (BGBl.I.S.949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl.I.S.1238) i.d.Fassung d. Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung vom 20.06.1972 (Ges.Bl.S.351), geändert d. Gesetze vom 19.07.1973 (GBl.S.227), vom 6.05.1975 (GBl.S.257, 260), vom 21.10.1975 (GBl.S.654, 678), vom 16.12.1975 (GBl.S.864, 867), vom 7.06.1977 (GBl. S.171), vom 21.06.1977 (GBl.S.226) und vom 12.02.1980 (GBl.S.116), ferner die Planzeichen-VO vom 19.01.1965 (BGBl. I.S. 21).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher evtl. bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
1. Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1a Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (Sportanlage) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
 Hierfür sind die Eintragungen im Bebauungsplan bindend (Baunutzungsschablone).
 - 1.2.1 Bei Zahl der Vollgeschosse = I+Is gilt: Die Gebäude können mit einem Vollgeschoß und einem als Vollgeschoß anzurechnenden Sockelgeschoß errichtet werden (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 6 LBO).
 - 1.2.2 Nach § 21 a BauNVO sind die Flächen von notwendigen Garagen und Stellplätzen in Voll- und Garagengeschossen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht auf die zulässige Grund- und Geschoßflächen anzurechnen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO = ○)

2.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO = △)

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

2.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO = a)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zulässig.

2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 (4) BBauG)

2.4.1 Garagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein gleiches oder sehr ähnliches Bauwerk ohne Verletzung der Ästhetik angebaut werden kann. Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant und gestalterisch abgestimmt werden.

Abweichend von § 7 Abs. 3 LBO können aufgrund § 22 Abs. 3 BauNVO Garagen als Grenzbau in einem der seitlichen Grenzabstände auch über 2,50 m Höhe errichtet werden, allerdings nur sofern sie in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen und in das Gebäude integriert werden.

2.4.2 Stellplätze

sind inner- und außerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche zulässig; außerhalb aber nur dann, wenn sie mit Rasengittersteinen angelegt werden.

2.4.3

Stellplatzsatzung

Der vor einer Garage vorzusehende Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe kann nicht auf die erforderliche Mindestzahl angerechnet werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 (2) BBauG)
ergibt sich aus den Einschrieben im Bebauungsplan. Die angegebenen Firsthaupttrichtungen sind zwingend.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Eine Bepflanzung darf die Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
5. Höhenlage
 - 5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. (§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - 5.2 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
Die für den höhenmäßigen Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Anstelle der Böschungen können von den Grundstückseigentümern Garten- bzw. Stützmauern erstellt werden. Die Gestaltung ist in die Baugesuchspläne aufzunehmen.
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
Die mit Leitungsrecht festgelegten Flächen werden zu Gunsten der Gemeinde belastet. (sh. Eintragungen im Bebauungsplan)
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Landschaftserhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 9.1 Die mit Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen sind mit landschaftsbezogenen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

Folgende Zier- und Wildgehölzarten können z.B. gepflanzt werden:
Felsenbirne, Hartriegel, Haselstrauch, Cotoneaster in Arten, Potentilla, Forsythia, Kolkwitzie, Berberitzen, Blütenkirschen, Zierapfel, Bergkiefer, Wild- und Parkrosen, Strauchweiden, Spierstrauch, Schneeball, Weigelia, Liguster (nicht im Spielplatzbereich!), Schneebeere, Pfaffenhütchen, Schlehdorn u. a.

Im unmittelbaren Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch bodendeckende Gehölze zugelassen.

Die Vorschriften über Sichtfelder sind zu beachten.

- 9.2 Soweit Bäume und Großgehölze zur Verbesserung der städtebaulichen Situation vorgeschrieben sind, kann der Standort der Örtlichkeit angepaßt werden. Nicht angewachsene Pflanzen müssen ersetzt werden. Es sind heimische Großgehölze zu verwenden wie Ahorn in Arten, Birke, Hainbuche, Linde, Esche, Zitterpappel, Ulme, Eiche in Arten, Vogelbeere, Kiefer sowie im eigentlichen Hausgartenbereich großwachsende Obstbäume (keine Spalier- und Spindelbüsche).

9.3 Pflanzbindung und Pflanzgebot

Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sind, soweit sie außerhalb der überbauten Grundstücksflächen stehen, zum Schutz des Landschaftsbildes dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind nach Beseitigung zu ersetzen.

9.4 Offene Vorgartenflächen

Diese Flächen sind als Rasenflächen oder mit großflächiger niedriger Dauerbepflanzung bis max. 50 cm Höhe anzulegen. Als Bodendecker können z.B. gepflanzt werden: Kriechende Cotoneaster-Arten, niedrige Schneebeeren, Johanniskraut, bodendeckende winterharte Stauden und in Teilflächen Beetrosen und Sommerblumen.

Auf die Rasen- bzw. bodendeckenden Gehölzflächen können zur Raumbildung Bäume gem. u.a. Auswahlliste sowie Einzelsträucher gestellt werden soweit im Bebauungsplan keine Sichtfelder eingetragen sind. Als Einzelgehölze können z.B. gepflanzt werden:

Cotoneaster, Feuerdorn, Felsenbirne, Forsythia, Spierstrauch, Zierapfel, Zierpflanze, Parkrosen, Flieder, Bergkiefer, Wacholder u.a.

10. Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO § 111)

1. Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
Bei den Satteldächern ist die Ausführung als versetztes Satteldach möglich (sh. Systemschnitt).
Gemäß Planeinschrieb ist ein zurückgesetztes Pultdach (Pultdachneigung parallel zum Hang) in Verbindung mit einem vorgezogenen eingeschossigen Flachdach zugelassen. (sh. Systemschnitt)

2. Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind Materialien rotbrauner Färbung zu verwenden. Die Verwendung von Ziegeln ist erwünscht. Für eine giebelseitige Verkleidung des Dachgeschosses ist dunkelbraunes bis anthrazitfarbiges Material zulässig.

3. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Baukörper muß zusammen mit den Materialien festgelegt werden. Die Farbgebung ist vor Genehmigung der Baugesuche mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffprodukten oder reflektierender Materialien ist nicht gestattet. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Bauteile solartechnischer Energieanlagen und zweckgebundene bauliche Nebenanlagen wie z.B. Klein-Gewächshäuser.

4. Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Der Bau einer Gemeinschaftsantenne ist anzustreben. Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsantenne ist für alle Grundstücke Anschluß und Benutzungszwang vorgeschrieben, Außenantennen sind dann unzulässig.

5. Freileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) und Versorgungsflächen

5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Sie sind zu verkabeln.

5.2 Die Versorgungsanlagen (Trafostationen) sind gestalterisch in ihre Umgebung einzubinden. Dazu sind auf den nicht überbauten Flächen für Versorgungsanlagen Pflanzungen entsprechend der unmittelbaren Umgebung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und zu pflegen.

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind keine festen und geschlossenen Einfriedungen wie Zäune, Mauern und Formhecken zulässig. Die Ausnahme bilden unabdingbar erforderliche Stützmauern. Diese Mauern sind jedoch durch herabhängende und kletternde Pflanzungen in die Gestaltung der privaten Freiflächen einzubeziehen (z.B. Wilder Wein, Waldrobe, Kletterrose, Schneespüre, Erika, Blaukissen). Die Freihaltung der Sichtwinkel zur Vermeidung einer Verkehrsgefährdung ist zu gewährleisten.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 1,80-2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zulässig.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Sichtblenden ein Abstand von mindestens 1,0 m von der Grenze einzuhalten. Die Sichtblende ist auf der Außenseite zu begrünen.

In der westlichen und nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches sind zur Abgrenzung der Baugrundstücke zum freien Feld Zäune innerhalb von Bepflanzungen bis zur Höhe von 0,80 m zulässig.

7. Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Mit dem Baugesuch sind zwei Geländeschnitte einzureichen, und zwar jeweils entlang der Giebelseiten des Gebäudes. Die Schnitte müssen sich jeweils von der Grundstücksgrenze bis zur Straßenachse erstrecken. Weitere Schnitte können, soweit diese zum Beurteilen des Vorhabens erforderlich sind, von der Baurechtsbehörde verlangt werden.

8. Geländegestaltung

Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Anböschungen und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Böschungen dürfen keinen größeren Neigungswinkel als 1:2 erhalten. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.