

GEMEINDE: IMMENDINGEN
ORTSTEIL: HATTINGEN
KREIS: TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"IM MAUREN"- Erweiterung

gilt auch für die 1. Änderung des BBPl.

**Textliche
Festsetzungen**

BEBAUUNGSPLAN "IM MAUREN" - ERWEITERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 31.05.1994 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983 (GBI. S. 770) ber. GBI. 1984 S. 519, zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBI. S. 426)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Pensionen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1.2.1.1 Die Traufhöhe wird auf max. 3,70 m über Erdgeschoßfußboden der festgelegten NN-Höhe festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite.

1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): 0,4

1.1.2.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.1.2..3.1 Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

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

1.1.3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.1.3.2 In der "offenen Bauweise" sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

1.1.3.3 Auf den Grundstücksflächen für Hausgruppen dürfen die Hausgruppen höchstens 4 Gebäude umfassen. Die Länge der zulässigen Hausgruppe ist auf 32 m beschränkt.

1.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

1.1.4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen ausgewiesen.

1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1.5.1 Für das Baugebiet werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

1.2 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.2.1 Garagen können sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im Grundstück freistehend errichtet werden. Sie sind mit dem Ortsbauamt Immendingen abzusprechen.

Empfehlung:

Die Garagen sollen in den Hauskörper einbezogen werden.

- 1.2.2 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen.
Für 1 Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Sind mehrere Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden, werden für 2 Wohneinheiten 3, für 3 Wohneinheiten 5 Stellplätze festgesetzt.
- 1.2.3 Vor den Garagen ist ein Stauram zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Unterschreitung bis 2 m, ist das Garagentor mit Funk auszustatten.
- 1.3 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3.1 Für ein Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten und bei einem Doppelhaus und einer Hausgruppe 3 Wohneinheiten für jedes Gebäude zulässig.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
 - 1.4.1 Siehe Eintragungen im Plan
 - 1.4.1.1 Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich festgesetzt.
- 1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - 1.5.1 Netzumspannstation: Siehe Eintragung im Plan
 - 1.5.2 Druckerhöhungsanlage: Siehe Eintragung im Plan
- 1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.6.1 Siehe Eintragungen im Plan
- 1.7 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
 - 1.7.1 Siehe Eintragungen im Plan
- 1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 1.8.1 Pfg
In der im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Pflanzfläche sind pro Baugrundstück mindestens 3 Baum- oder Strauchgruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen ist zulässig.
Empfehlung: Obsthochstämme
 - 1.8.2 Jedes Baugrundstück sollte mit mindestens 3 Bäumen bzw. höheren Sträuchern bepflanzt werden. An der Straßenseite sollte wenigstens 1 Baum bzw. hoher Strauch stehen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

1.9.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden dem Angrenzer zugeschlagen. Im Plan dargestellte Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

1.9.2 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken.

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterungen für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)

2.1 Dachform bei Hauptgebäuden:

2.1.1 Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach

2.2 Dachform bei Garagen

2.2.1 Garagen mit Satteldach sind auf die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen.

2.2.2 Garagen mit Flachdach sind zulässig, sollten aber als Terrasse genutzt werden.

2.2.3 Werden Nachbargaragen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen.

Dieses gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Garagenhöhe und Stauraum. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

2.3 Dachneigung: 28° - 42°

2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

2.4.1 Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

- 2.4.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- 2.5 Es ist ein Dachvorsprung von mindestens 0,5 m vorzusehen.
- 2.6 Gebäudehöhen
- 2.6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird vom Ortsbauamt Immendingen festgelegt.
- 2.7 Äußere Gestaltung
- 2.7.1 Die Sattel- und Walmdächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder von der Optik her vergleichbaren umweltfreundlichen Materialien einzudecken.
- 2.7.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das Material und die Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.7.3 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.
- 2.7.4 Flachdachgaragen sind mit Kies zu belegen oder zu begrünen.
- 2.7.5 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall-elemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2.7.6 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 M² sein. Jedes Fenster muß von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- 2.8 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.8.1 Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite sind Hecken, Holzzäune, einzugrünende Drahtzäune oder eine Mauer mit Zaun bis max. 0,8 m Höhe oder eine Mauer mit max. 0,3 m Höhe zugelassen.
- 2.8.2 An den Straßen und Wegen, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand haben.
- 2.8.3 Der Besitzer der Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. Seitenstreifen oder bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50 m vom Fahrbahnrand verpflichtet.

- 2.9 Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 2.9.1 Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.
- 2.10 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.
- 2.10.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen.
- 2.11 Oberirdische Behälter
Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.
- 2.12 Müllbehälter
Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN
GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 3.2 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
- 3.2.1 Siehe Eintragungen im Plan
- 3.2.2 Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein. Die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten. Geringere Abstände können gestattet werden, wenn wegen des Brandschutzes und der Sicherheit der Gebäude keine Bedenken bestehen (§ 4 Abs. 3 LBO).

Von den Bauinteressenten ist eine Haftungsverzichtserklärung abzugeben.

Die Baurechtsbehörde wird ggfs. trümmersichere Decken, Aufprallschutz (die dem Wald zugewandte Gebäudeseite ist zu verstärken) vorschreiben.

3.2.3 Erdablagerplatz

Das westliche Baugebiet befindet sich auf einem früheren Erdablagerplatz. Die Auffüllhöhe beträgt nach den Planunterlagen des Erdablagerplatzes ca. 3-4 m. Mit Setzungen im Bereich der Auffüllfläche muß noch gerechnet werden. Ob neben dem genehmigten Erd- und Gesteinsmaterial auch andere Stoffe (Bauschutt, Bauabfälle u.ä.) mit abgelagert wurden, kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Bebauung dieses Bereiches sind weitere Auffüllungen, bedingt durch die Kanalisation, erforderlich.
Siehe auch 4.1.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB).

3.3.1 Siehe Eintragungen im Plan.

3.3.1.1 Für diese Gebiete gilt das "Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz)" mit dem § 24 a "besonders geschützte Biotope".

4. BESONDERE HINWEISE

4.1 Geologisches Landesamt Baden-Württemberg

Aus geotechnischer Sicht werden Baugrunduntersuchungen im Bereich des ehemaligen Erdauffüllplatzes empfohlen, in deren Rahmen die Fläche auch auf mögliche Altlasten überprüft werden sollte.

Im übrigen westlichen und südlichen Teil des Plangebietes besteht der Untergrund aus verkarsteten und gut wasserdurchlässigen Massenkalken sowie im nordöstlichen Teil aus weniger durchlässigen Mergeln; örtlich sind auch weiche bindige Böden zu erwarten.

Weiträumig ist das Plangebiet dem Einzugsbereich der Aachquelle zuzurechnen. Eine Grundwassernutzung im Umfeld der Planung findet nicht statt und ist auch nicht vorgesehen.

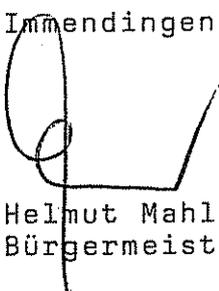
5. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

5.1 Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen.

5.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern und Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.

- 5.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedung soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen, verzichtet werden. Stattdessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.
- 5.4 Zäune sollten so gestaltet sein, daß sie für Kleinsäuger wie z.B. Igel passierbar sind.
- 5.5 Es wird empfohlen, einen Dachrinnenabfluß mit einer Regenwasserfanganlage (mind. 200 Liter) vorzusehen. Hiermit kann weitgehendst die Gartenbewässerung durchgeführt werden.

Immendingen, den 31. Mai 1994


Helmut Mahler
Bürgermeister



Anzeigeverfahren
gem. § 11 BauGB durchgeführt;
Verletzungen von Rechtsvorschriften
werden nicht geltend gemacht.

Landratsamt Tuttlingen

10. Aug. 1995