

12

BEBAUUNG AREAL MÖSSNER + FL.-ST. 495 / MUTLANGEN

TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (GEM. § 12 BauGB)

GEMEINDE : MUTLANGEN
GEMARKUNG : MUTLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS



Ausbeurteilt:
Mutlangen, den 17.9.2001
[Signature]
Seyfried
Bürgermeister



Genehmigt!
Mutlangen, den 19.12.2001
Bürgermeisteramt
[Signature]
Seyfried
Bürgermeister

AUFGESTELLT: WALDSTETTEN, 17. SEPTEMBER 2001



FREIE ARCHITEKTEN-DIPLOMINGENIEURE FH
PAUL HERKLE
JÜRGEN RAPP
KIRCHBERG 7 73550 WALDSTETTEN
TEL. 07171/949300 /01 FAX /02

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 08:08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6)
Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO

gemäß Einschrieb im Lageplan innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 - 19 BauNVO

Grundflächenzahl und Gebäudehöhe gemäß Einschrieb im Lageplan.
Meßbasis für die zulässige Firsthöhe ist die im Lageplan festgelegte EFH.
Die zulässige Traufhöhe wird von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.

1.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 20 und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

1.4 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1) und (2) BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtungen sind freigestellt.

1.6 Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusammenhängende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

1.7 Nebenanlagen

§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 (2) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen mit einer Größe von mehr als 0,5 m² sind unzulässig.

1.8 EG-Rohfußbodenhöhen

§ 9 (2) BauGB in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die im Plangebiet festgesetzten EFH-Höhen dürfen nicht überschritten werden.

1.9 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsfläche

§ 9 Nr. 11 und 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente einschl. evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, daß entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

1.10 Leitungsrechte

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Lr 1

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke mit Flurstück Nr. 497/1 und 497/2 zur Sicherung der Versorgungsleitungen.

Lr 2, Lr 3 und Lr 4

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mutlangen für den Bau und die Unterhaltung eines Abwasserkanals sowie für Versorgungsleitungen.

1.11 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbauflächen sind mit heimischer und standortgerechter Vegetation anzulegen. Auswahl der Pflanzen gemäß Pflanzliste Grünordnungsplan.

Im Bebauungsplan festgelegte Pflanzflächen für Hecken- und Strauchpflanzen sind bei der Mengenermittlung anrechenbar. Die vorgesehenen Festsetzungen sind bei dem Bauantrag mittels Bepflanzungsplan nachzuweisen.

PG 1:

Einbindung der östlichen Grenze des Baugebietes zur Haldenstraße durch feldheckenartige Strauchpflanzungen (PG 1) wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide oder Roter Holunder. Die Feldgehölze müssen mindestens 2-reihig verpflanzt werden.

PG 2:

Pro Einzel- und Doppelhausgrundstück sind mindestens 2 mittelkronige Laubbäume wie z.B. Spitzahorn, Baumhasel, mittelkronige Esche, Wildbirne oder mittelkronige Winterlinde anzupflanzen. Davon ist ein Baum zwischen Baufeld und Verkehrsfläche anzuordnen. Der Stammumfang muß mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

PG 3:

Die Vorgärten der Hausgruppen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein der Grundstücksgröße entsprechender Laubbaum (z.B. Zierapfel, Zierkirsche, Wildbirne, Mehlbeere) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang muß mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

PG 4:

Der Platz im öffentlichen Grün und die Fläche hinter den Stellplätzen ist gemäß Eintrag im Lageplan mit großkronigen Laubbäumen (Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde) anzupflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

PG 5:

An der Nordgrenze, im Bereich des angrenzenden Flst. Nr. 394/1 sind 2 mittelkronige Laubbäume (wie z.B. Spitzahorn, Baumhasel, mittelkronige Esche, Wildbirne oder mittelkronige Winterlinde) zu pflanzen. Je 1 Baum pro Grundstück, das nicht durch ein Überfahrtsrecht belastet ist, in versetzter Anordnung innerhalb der Zone zwischen Grenze und Baufeld. Der Stammumfang muß mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen.

Bodenschutz:

Die geplanten baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Baugebiets untergebracht werden kann.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
§ 73 LBO

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Dachformen und Dachneigungen sind in ihrer Ausprägung an keine Vorgaben gebunden. Ausnahmsweise können in Teilbereichen auch Flachdachzonen zugelassen werden. Diese dürfen allerdings 40% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Der Dachanschluß von Dachaufbauten bzw. die Oberkante von Dacheinschnitten müssen mindestens 1,0 m unter dem First liegen, ein Abstand von 2,0 m zum Ortsgang ist einzuhalten.

2.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Materialien im Dachziegelformat, begrünte Dächer, sowie Blech- oder Eternitdacheindeckungen. Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, es sei denn, sie werden ganz oder teilweise als baurechtlich zulässige Dachterrassen genutzt.

2.1.4 Dachgestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern, sowie Garagen

Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern sowie Garagen sind in Form, Neigung und Material in Übereinstimmung zu bringen.

2.1.5 Antennen
§ 74 (1) Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Sie ist im Dachbereich in der Höhe bis max. 3,0 m über Dachfirst erlaubt. Freistehende Funkantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,0 m zulässig. Ausnahmen können im Bereich von Lichthöfen auf einer Hausseite bis auf 40% der Gebäudelänge zugelassen werden.

2.2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur eingegründete Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig. Mauern sind nach min. 5,0 m durch eine Pflanznische von mind. 1,0 m Breite zu unterbrechen.

2.2.3 Garagenvorplätze, Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Vermeidung von Versiegelungen sind Zufahrten, Stellplätze, Garagenvorplätze und Parkieranlagen nur in wasserdurchlässiger Form (Rasenpflaster mit 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht, wassergebundene Decke) zulässig.

2.2.4 Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Zugänge befestigt werden.

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2

Anfallendes Dachwasser ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 2 cbm je 100 qm Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltevolumen darf eine evtl. Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden. Die Zisterne muß einen permanent offenen Abfluß von 0,1 l/s pro 150 m² Dachfläche haben. Bei der Installation der Zisternen dürfen keine festen Verbindungen zwischen Trinkwasserleitung und Zisternenwasser hergestellt werden. Der § 17 der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 sind zu beachten.

Hinweis: Bei begrünten Dächern kann auf Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers verzichtet werden.

2.4 Zahl der erforderlichen Stellplätze § 74 (2) Nr. 2 LBO

Abweichend zu § 37 (1) LBO wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 qm auf 1,5 erhöht.

Pro Gebäude sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Allgemeine Hinweise:

3.1 Überfahrtsrechte

Zum Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung muß ein zur Erschließung des Grundstücks notwendiges Überfahrtsrecht per Baulast geregelt sein.