



Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Im Zerren“, 1. Teiländerung,
Stadt Östtingen, Stadtteil Tiefenbach

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die im § 4 Abs. 3 Ziffern 4. und 5. BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück). Wird als Bezugspunkt das vorhandene Gelände definiert (siehe Lageplan), so gilt der tiefste, an das zukünftige Gelände angrenzende Geländepunkt (Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

2.2. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf die nach Ziffer A 2.1. festgesetzte Traufhöhe um maximal 5,00 m überschreiten.

3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2. Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

4.1.

~~Die durch die Bebauung gebildeten Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße mit Erschließungsfunktion für das Grundstück und das Gebäude) sowie die Freiflächen seitlich einer Bebauung (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) dürfen insgesamt nur zu 50 % durch Garagen- und Stellplätze überbaut werden.~~

~~Auf den restlichen, straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.~~

4.2.

Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden.

5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10. BauGB)

5.1. Sichtwinkel

Die durch die Sichtwinkel belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

Einfriedigungen und Anpflanzungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

Ein Anschluss der Bauflächen an die „Hambergstraße“ ist über die als „Verkehrsgrün“ ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan am nord-östlichen Gebietsrand „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest.

7. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

hier: öffentliche Grünflächen

7.1. Kinderspielplatz

Der Spielplatz ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die in der Planvorlage dargestellten Flächen sind gemäß der Angaben des Grünordnungsplanes („Pflanzgebot 1“ – straßenbegleitende Obstbaumgruppe; „Pflanzgebot 2“ – Streuobstwiese; „Pflanzgebot 4“ – Extensiv-Grünland) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. „Pflanzgebote 1, 2, 3, 4 und 7“ (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die Flächen, auf denen ein „Pflanzgebot“ festgesetzt ist, sind entsprechend des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

9.1.1 „Pflanzgebot 6“ – straßenbegleitende Baum-Zone

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist pro Grundstück entlang der Straße ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9.1.2 „Pflanzgebot 8“ – Bäume in den Hausgärten

Auf den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grundstücken ist auf den straßenabgewandten, nicht überbauten Flächen

- bei Doppelhaus-Bebauung ein klein- bis mittelkroniger Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mindestens 14/16 cm)
- bei Einfamilienhaus-Bebauung ein mittel- bis großkroniger Baum pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, jedoch mindestens ein Baum pro Grundstück zu pflanzen (StU mindestens 14/16 cm der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes)

Sofern die geplante Bebauung es zulässt, sind vorhandene Obstbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9.2. „Pflanzbindung“

Die in der Planvorlage gekennzeichnete „Feldhecke“ sowie das 24 a-Biotop „Hohlweg“ sind gemäß den Angaben im Grünordnungsplan dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

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

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen und Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Stadt verändert werden (wird im zeichnerischen Teil nachgetragen).

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1. LBO)

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Flachdächer, einseitige Pultdächer und Tonnendächer sind unzulässig.
Bei überdachten Stellplätzen und Garagen können, abweichend zu Satz 1, auf der Grundlage der Ziffer B 1.1.2 der Örtlichen Bauvorschriften Flachdächer bzw. einseitige Pultdächer zugelassen werden.

1.1.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen größer als 30° und kleiner als 45° zulässig.
Als Ausnahme können Garagenbauwerke sowie Carports mit Flachdächern bzw. flacher geneigten Dächern errichtet werden, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß des „Pflanzgebot 9“ des Grünordnungsplanes versehen werden.

Dachterrassen auf Garagendächern können, unter Beachtung abstandsrechtlicher Vorschriften, im Einzelfall zugelassen werden.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen je Dachseite in ihrer Summe die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Die Breite der Einzelgaube darf höchstens 2,75 m betragen.

Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten :

- vom Ortgang mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m

1.2. Fassadengestaltung

1.2.1 Materialien

Als Materialien für die Außenwände sind verputztes Kunststein-Mauerwerk, Natursteine, Fachwerk, Verblend-Mauerwerk (Ausnahme : rote Verklinkerung ist unzulässig), Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadefläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton, Aluminium oder beschichteten Blechen erstellt werden.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (§ 74 (1) 3. LBO)

2.1. Einfriedigungen

2.1.1.

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an die Einfriedigung angrenzende künftige Geländeoberfläche.

Ergeben sich bei benachbarten Grundstücken unterschiedliche Geländehöhen, so ist das gemittelte Maß als Bezugspunkt maßgebend.

2.1.2

Zulässig sind Hecken gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes (hierbei unzulässig : buntlaubige Arten und nicht standortheimische Nadelgehölze), Lattenzäune (senkrechte Lattung) sowie Trockenmauern aus Natursteinen.

2.2. Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude)

Die Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hauszugänge – als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten. Auf das „Pflanzgebot 6“ wird verwiesen.

2.3. Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Terrassen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.4. Stützmauern

Die Höhe sichtbarer Stützmauern beträgt an der südlichen Grundstücksgrenze 1,20 m, gemessen von der tiefsten Stelle des an dieses Bauwerk angrenzenden Geländes.

3. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 (1) 4. LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2. LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO erhöht.

Bei der Errichtung von Wohneinheiten sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen :

- Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze/WE
- Wohnungen mit 60 m² bzw. mehr als 60 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze/WE

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 73 (3) 2. LBO)

Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Gesamt-Volumen von mindestens 5 m³ zur Aufnahme des von den Dachflächen ablaufenden Oberflächenwassers anzulegen.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.03.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Felix Geider – Bürgermeister

Architekt