

Gemeinde Attenweiler Gemarkung Attenweiler Bebauungsplan „ Krumpfhalde “

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 22.04.1993
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990
 DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) i.d.F. vom 22.04.1993

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen können entweder in der dafür vorgesehenen Fläche oder im Bustreifen errichtet werden. Sie sollen mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden; der Einbau in Gebäude ist zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

z.B. GRZ 0.4 Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0.7 Geschöffflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH = max. 3,50 m Traufhöhe über Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH)
Mißpunkt ist der Schnittpunkt von Außenwand aufsteigender Wand mit der Dachhaut.

FH = max. 8,00 m Firsthöhe über Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH)
bei 28° - 38° Dachneigung

1.3 Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH) wird bis max. 20 cm über dem höchsten Punkt der dem geplanten Gebäude vorgelagerten Verkehrsfäche zugelassen. Maßgebend ist hier die Höhe am Straßen- bzw. Gehwegrand (Grenztangentialgeraden) im Bereich des Gebäudes (senkrechte Projektion der vorderen Gebäudeecken auf die Straßenecke).

Als Ausnahme kann zur Anpassung an höher liegende Gebäude die EFH bis auf die maximal bestehende Geländehöhe im Bereich des Hausgrundes angehoben werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). Dazu sind Geländeschritte vorzulegen.

1.4 Bauweise

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

Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfruchtichtung

1.7 Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Grundstücke mit weniger als 800 qm nicht selbständig bebaut werden. Einzelne Baugrundstücke dürfen die Fläche von 1200 qm nicht überschreiten.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Flächen für Garagen/Stellplätze

1.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

1.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung wird mit Rücksicht auf den Charakter der Bebauung im Ort Attenweiler und die landschaftliche Lage des Baugbietes festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

1.11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sich hindernenden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.), die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnhöhe überschreitet, freizuhalten.

1.12 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - s. auch Ziff. 2.3

Verkehrsgrün

1.13 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

1.14 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 23 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

1.15 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstammige Obstbäume gem. § 16 Abs. 1 Ziff. 3 u. 4b Nachbarrechtsgesetz (i.d.F. vom 09.01.1999) (GBL, S. 53), (ausnahmsweise auch sonstige Laubbäume, jedoch keine Nadelgehölze) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die spezielle Situation (z.B. Zufahrten, Leitungen) um max. 3,0 m verschoben werden.

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind hochstammige, heimische Laubbäume nachzupflanzen.

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind die vorhandenen Gehölzreihen zu erhalten.

1.16 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 8a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen Ersatzmaßnahmen, Pflanzgebiete usw. sind als Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauungsaufstellung erfolgten Ausweisungen vorgesehen.

1.16.1 Die Fläche A ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten:

- die Fläche ist von Strauch- und Bambubewuchs freizuhalten

- Mahd max. 1 mal pro Jahr, mind. alle 3 Jahre

1.16.2 Innerhalb der Fläche B ist der Biotoptyp "Hecke" durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten:

- abschnittsweise "Auf-den-Stock-setzen", alle 15-20 Jahre

1.16.3 Innerhalb der Fläche C ist der Biotoptyp "Fließgewässer mit begleitendem Hochstaudensaum" zu entwickeln und zu erhalten:

- punktuelle Umgestaltung der Böschung (Flachufer)

- auf den Böschungen ist durch geeignete Ansaat (standortgerechte Saatgutmischung) ein bachbegleitender Hochstaudensaum zu entwickeln

- Mahd der Böschungen max. 1 mal pro Jahr, mind. alle 2 Jahre

- das Schnittgut ist zu entfernen

1.16.4 Innerhalb der Fläche D ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp "Extensives Grünland" zu entwickeln und zu erhalten:

- die Fläche ist 2mal pro Jahr zu mähen

- der Einsatz von Düngemitteln ist untersagt

1.16.5 Innerhalb der Fläche E ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp "Streuobstwiese" (s. 1.15) zu entwickeln und zu erhalten:

- im Abstand von ca. 8 m sind Hochstämme (Apfel oder Birne) vorwiegend regionale Sorten zu pflanzen

- auf der Fläche ist durch geeignete Ansaat (standortgerechte Saatgutmischung) eine Wiese anzulegen und zu erhalten

- Wiese und Bäume dürfen weder gespritzt noch gedüngt werden

- die Wiese ist 1- bis 2mal pro Jahr zu mähen

- die Obstbäume müssen durch regelmäßige Schnittmaßnahmen gepflegt werden, anfallendes Holz kann auf der Fläche verbleiben

1.17 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

1.18 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Bauweise

Dachform Dachneigung

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Fassadengestaltung Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung Dachform und Dachneigung s. Planeinschrieb. Garagen sollen möglichst mit dem Hauptgebäude unter dasselbe Dach einbezogen werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind sie als Satteldächer auszuführen.

Dachdeckung Die Dachdeckung der Hauptgebäude soll mit rotem oder rotbraunem Eindeckungs-material erfolgen; metallisch glänzende oder spiegelnde sowie schwarze Eindeckungsvarianten sind nicht zulässig.

Dachaufbauten Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Giebelhöhe nicht mehr als 2/3 der Gesamt-dachhöhe und die Summe von Einzelgiebeln die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgiebeln sind bis zu einer mittleren Breite von max. 1,50 m zulässig.

Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie keine Dachaufbauten darstellen, bei geneigten Dächern in die Dachfläche eingebaut sind und dieselbe Neigung haben.

Antennenanlagen Sofern im Baugebiet ein Anschluß an ein Kabel eines Versorgungsunternehmens möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Falls dies nicht der Fall ist, wird je Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

2.2 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

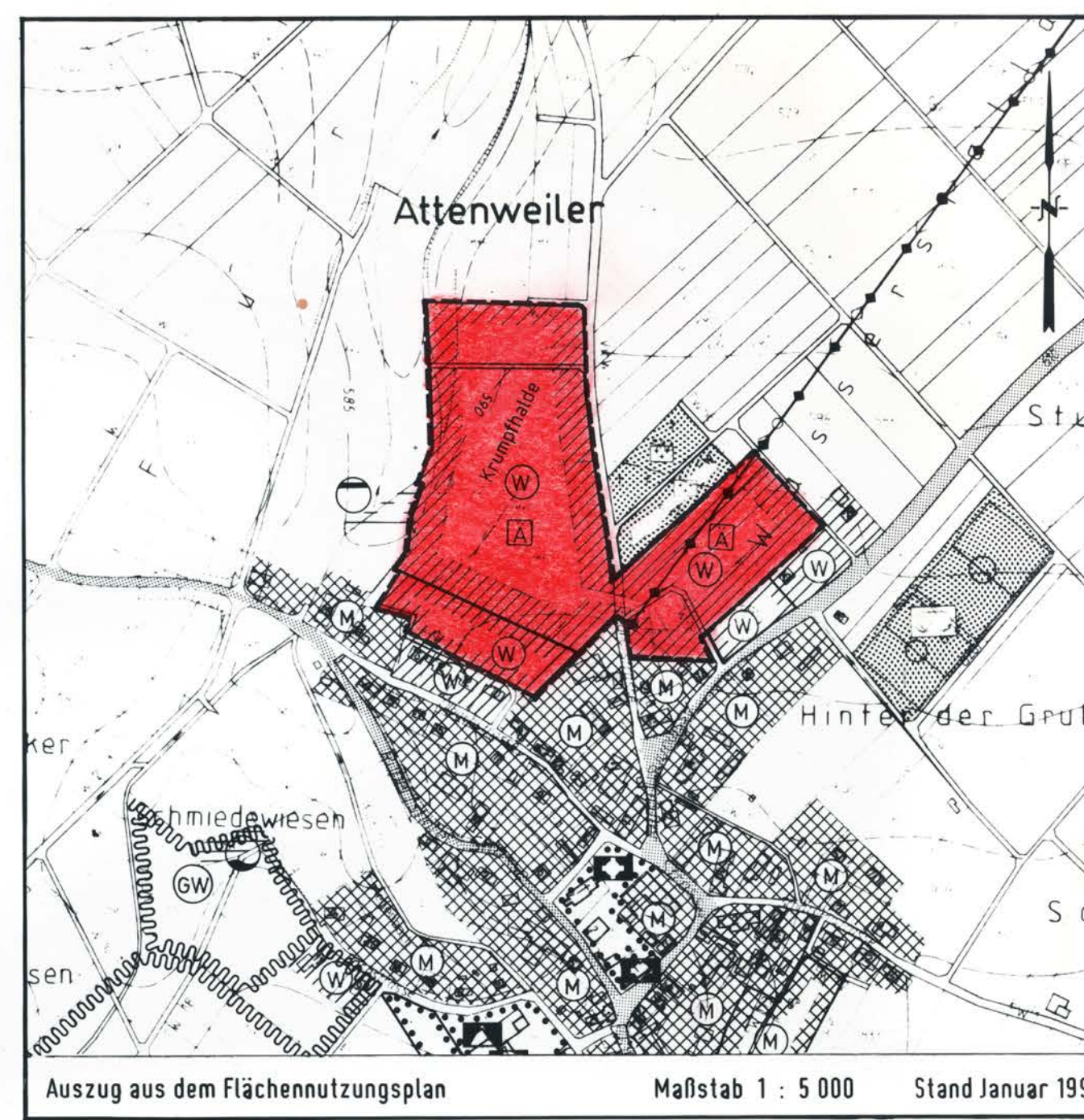
Im Geltungsbereich sind Niederspannungsleitungen unzulässig. Die Versorgung erfolgt über Erdkabel.

2.3 Belagsgestaltung

Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasterpflastersteine, Pflaster in Spalt verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und Baugrenze sind als freibepflanzte Vorgartenflächen mit Rasen, Baum- und Buschgruppen zu gestalten. Bei Bedarf (s. Ziff. 2.6) kann ausnahmsweise ein Stellplatz in der Vorgartenfläche zugelassen werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5 000 Stand Januar 1996

2.4.2 Grundstückeinfriedungen

a) Mit allen Einfriedungen und hochwachsenden Bepflanzungen ist entlang des verkehrsberuhigten Bereiches ein Abstand von mind. 1,0 m von den sonstigen Straßen- und Gehwegflächen ein Abstand von mind. 0,5 m (Freihaltezone) von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Garten-mauern sind unzulässig.

b) Zäune, Hecken An Verkehrsflächen sind Hecken - auch durch Hecken eingewachsene Sparr- oder grüne Maschenzaun- bis 0,70 m Höhe, an seitlichen- und rückwärtigen Grenzen ab der Baugrenze Sparr- oder grüne Maschen- drahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsend kann oder dichtbe- pflanzte Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig. Stachelanzäune sind allgemein unzulässig.

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Für Aufschüttungen und Abgrabungen ab 0,50 m Höhe bezogen auf natürliches Geländehöhe ist ein Kenntnisgabeverfahren gemäß § 51 LBO durchzuführen.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze gemäß § 37 Abs. 1 LBO sind, sofern sich in einem Gebäude nur eine Wohnung befindet, zwei Stellplätze anzusetzen. Bei zwei Wohnungen je Gebäude sind drei Stellplätze herzustellen.

3. HINWEIS

3.1 ----- Geplante Grundstücksgrenze

3.2 Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasterpflastersteine, Pflaster in Spalt verlegt etc.) angelegt werden. Dies gilt nicht für Aufwischplätze. Sickerwasser sind möglichst von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten.

3.3 Der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen muß mind. 5,0 m betragen.

3.4 Die Höhenangaben sind "Höhen im Neuen System", sie sind durch das Vorsetzen des Buchstabens "N" zu kennzeichnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

I. Aufstellungsbescheid gemäß § 2 (1) BauGB
Der Gemeinderat Attenweiler hat am 01.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II. Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.02. - 18.02.1996

III. Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB
Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 26.09.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Der Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.1995 bis 08.11.1996 öffentlich ausgestellt.

IV. Satzungsbescheid gemäß § 10 BauGB
Der Plan wurde gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 Ges.Bi. 1976 S. 1 vom Gemeinderat Attenweiler am 08.01.1997 als Satzung beschlossen.

V. Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbescheid vom 08.01.1997 überein.

gez. Mehr
Bürgermeister

VI. Genehmigungserlass
Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Biberach mit Bericht vom 23.01.97 angezeigt. Mit Erlaß vom 1.02.97 Nr. hat das Landratsamt Biberach die rechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt.

VII. Rechtsverbindlichkeit
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Ort der Möglichkeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am 23.02.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist am 23.02.97 rechtsverbindlich geworden.

gez. Mehr
Bürgermeister

Dieser Plan entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, Stand August 1996

Biberach, 30.08.1996

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Stadtplanungsamt

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister

gez. Kuhlmann
Kuhlmann
Regierungsbaumeister