

GEMEINDE
KREIS

IMMENDINGEN
TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MÜHLSTÄDTLE - 4. ÄNDERUNG

**Textliche
Festsetzungen**

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLSTÄDTLE" - 4. ÄNDERUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 17.02.1997 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

festgelegt.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. S. 132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBI. 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 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

1.1.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.1.1.2.1.1 Die Traufhöhe wird auf max. 3,70 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt.

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

1.1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): 0,4

1.1.1.2.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.1.1.2.3.1 Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwert festgesetzt.

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

...

- 1.1.3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 1.1.4 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 Siehe Eintragungen im Plan
- 1.2 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.
 - 1.2.2 Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen.
 - 1.2.3 Vor den Garagen ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Unterschreitung bis 2 m, ist das Garagentor mit Funk auszustatten.
- 1.3 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
 - 1.3.1 Sichtfeld
In dem von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind in dem im Plan eingezeichneten Umfange, zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht, jegliche Anpflanzungen, Einfriedigungen und bauliche Anlagen über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.
- 1.4 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten für Kanalisationsleitung zugunsten der Gemeinde Immendingen und einer Stromleitung zugunsten des Kraftwerks Laufenburg.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten usw. festgelegt.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)
 - 2.1 Dachform bei Hauptgebäuden:
 - 2.1.1 Satteldach
 - 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.
- 2.3 Dachneigung: 25° - 35°
- 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.
- 2.5 Gebäudehöhen
 - 2.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist mit dem Ortsbauamt Immendingen festzulegen.
 - 2.5.2 Mit der Einreichung des Bauantrages sind dem Ortsbauamt zwei Geländeschnitte, an den Giebelseiten aufgenommen, vorzulegen, die den vorhandenen und künftigen Geländeverlauf darstellen.
- 2.6 Äußere Gestaltung
 - 2.6.1 Die Satteldächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder von der Optik her vergleichbaren umweltfreundlichen Materialien einzudecken. Die Farbe und Material ist auf die Nachbargebäude abzustimmen.
 - 2.6.2 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.
 - 2.6.3 Flachdachgaragen sind mit Kies zu belegen oder zu begrünen.
 - 2.6.4 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind dauerhafte blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
 - 2.6.5 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein. Jedes Fenster muß von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- 2.7 Einfriedigungen (§ 74 LBO)
 - 2.7.1 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 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

2.8.1 Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN
GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG (zufällig Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Als Baugrund ist mit lehmig-steinigem Hangschutt zu rechnen. Bei Durchfeuchtung, insbesondere durch Hangwasser, besteht bei diesem Substrat bei Abgrabungen Rutschgefahr.
Im vorliegenden Fall wird eine geotechnische Beratung empfohlen.
Bei größeren Sickerwasserzutritten während des Bauausbaus ist das Geologische Landesamt zu informieren.

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



Landratsamt Tuttlingen

22. April 1998