

GEMEINDE
ORTSTEIL
KREIS

IMMENDINGEN
HATTINGEN
TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

IM MAUREN - ÄNDERUNG

**Textliche
Festsetzungen**

GEMEINDE IMMENDINGEN
ORTSTEIL HATTINGEN

Immendingen, den 17.02.1997

BEBAUUNGSPLAN „IM MAUREN - 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 (BGBl. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl.S. 617).
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)
- 1.1.1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO):

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben,
die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Pensionen,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkung

Das Gewerbegebiet mit Einschränkung dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dient dem Wohnen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Zulässig sind:

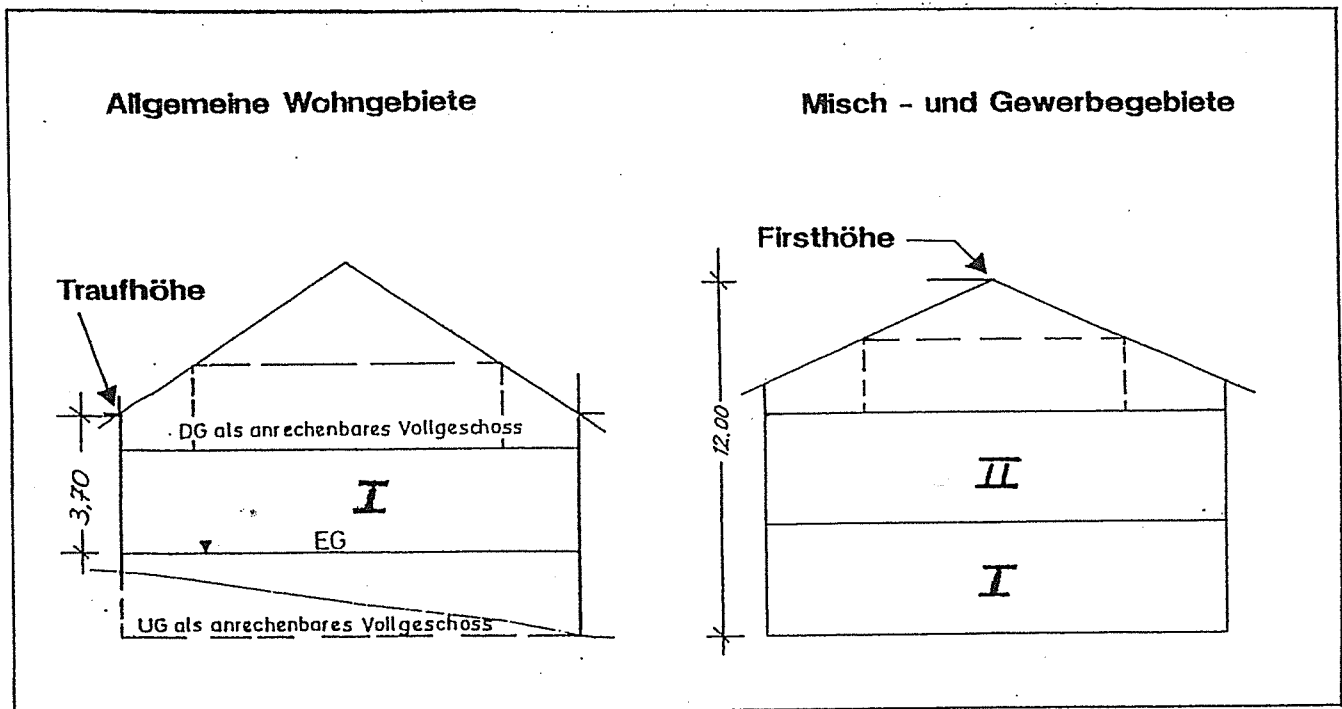
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe

1.1.1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben:
2. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 sind zulässig.

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 im Allgemeinen Wohngebiet auf max. 3,70 m über Erdgeschoßfußboden festgesetzt.

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

- 1.1.2.1.2 Im Mischgebiet und in Gewerbegebiete wird die Firsthöhe mit 12,00 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstwert festgesetzt. Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.

- 1.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):
Siehe Eintragungen im Plan

- 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.

1.1.4 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 Die Haupt-Firstrichtungen für die unbebauten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

In den anderen Baugebieten ist die Firstrichtung freigestellt.

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.

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).

1.3.1 Entlang der K 5944 ist ein 20 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Siehe Eintragungen im Plan

1.5 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.5.1 Siehe Eintragungen im Plan: Netzumspannstation

1.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichnete Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten für Kanalisations- und Wasserleitungen zugunsten der Gemeinde Immendingen.

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 Allgemeine Wohngebiete: Satteldach

2.1.2 Mischgebiet und Gewerbegebiete: Dachform freigestellt.

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.

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

Dieses gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Garagenhöhe und Stauraum.

2.3 Dachneigung:
Siehe Eintragung im Plan

2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

2.4.1 Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 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.

2.6.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das Material und die Farbe aufeinander abzustimmen.

2.6.3 Geneigte Garagendächer sind mit gleichem Material des Hauptgebäudes einzudecken.

2.6.4 Flachdachgaragen sind mit Kies zu belegen oder zu begrünen.

2.6.5 Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind dauerhaft blanke Metall-elemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.

2.6.6 Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein. Jedes Fenster muß von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 LBO).

2.7.1 Als Einfriedigungen entlang der Straßenseite beim Allgemeinen Wohngebiet 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. Im Gewerbegebiet sind die Einfriedigungen der Grundstücke bis maximal 2,00 m Höhe mit beschichtetem Maschendrahtzaun zulässig.

2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

2.8.1 PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen 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 (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.

4. BESONDERE HINWEISE

4.1 Wasserversorgung

Bei einer gegebenen Wasserspiegellage des Hochbehälters von 786,20 m ü.NN sind in den höher gelegenen Teilen des Baugebietes geeignete Drucksteigerungsmaßnahmen vom betroffenen Grundstückseigentümer (Bauherr) vorzusehen.

4.2 Besitzstandsschutz

Für die im Baugebiet vorhandenen Gebäude und Gestaltungen besteht Besitzstandsschutz.

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



Landratsamt Tuttlingen

22. April 1998