



Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

Textteil zum Entwurf

Verfahrensstand

Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Benachrichtigung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB i.V. § 4 (2) BauGB

Stand 20.05.2010

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | Entwurf

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.2 Mischgebiet gem. §6 BauNVO i.V. § 1 (4), (5), (9) BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6,7,8 BauNVO i. V. §1(6) BauNVO nicht zulässig; Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA:

Die Grundflächenzahl beträgt: max 0,25

Die Geschossflächenzahl beträgt: max 0,50

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

2.1 Mischgebiet MI:

Die Grundflächenzahl beträgt: max 0,35

Die Geschossflächenzahl beträgt: max 0,70

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

Die für die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche bezieht sich auf die Gesamtfläche des grundbuchmäßigen Grundstücks.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugshöhen beziehen sich auf NN= Normal Null. Abweichungen von den festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind zulässig und dürfen höchstens 25 cm betragen.

Die Untergeschosse von Gebäuden dürfen nicht als Vollgeschosse im Sinne des § 2(6) LBO in Erscheinung treten.

2.3 Wandhöhe Wh- gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgelegt.

Die Wandhöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgelegt.

Die Firsthöhe bemisst sich ab der im Plan eingetragenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH), bis Oberkante First in eingedecktem Zustand.

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt für den höchsten Punkt des Daches die gemittelte Höhe zwischen maximaler Wandhöhe und maximaler Firsthöhe.

3.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist eingeschränkt.

- Einzelhaus: max. 3 WE

- Doppelhaus: max. 2 WE/Haushälfte

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

4.0 Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6.0 Nebenanlagen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können in den privaten Grünflächen Wegeverbindungen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen bzw. Gebäuden.

7.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze unzulässig.

8.0 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und Sicht behindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen höchstens 60 cm hoch sein.

9.0 Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff. 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Je an gefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obsthochstamm gem. beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

10.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff. 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen mit der Zweckbestimmung, die in der Pflanzenliste aufgeführten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vorzusehen. In diesen Flächen sind vorzugsweise Hausgärten anzulegen.

11.0 Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen ist unzulässig. Zufahrten und Zugänge zu den vorhandenen baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig. Rechtmäßig vorhandene bauliche Anlagen und Gebäude sind bestandsgeschützt.

Gemeinde Gailingen am Hochrhein

Bebauungsplan „Hinter der Hofwies“ 1. Bauabschnitt

Örtliche Bauvorschriften §74 LBO | Entwurf

1.0 Dachgestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer zulässig.

Pultdächer sind zulässig, wenn die Dachflächen nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind. Ausnahmen hierzu können zugelassen werden, wenn die Dachflächen nicht der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen dienen müssen.

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen.

Die zulässige Dachneigung beträgt 15-45 Grad.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

Die jeweiligen Einzelfestsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.

2.0 Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnen und herzustellen. Der Stauraum kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden, wenn Garage und Stauraum einer Nutzungseinheit (WE) zugeordnet werden.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Einfahrtseite von überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1m betragen.

3.0 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 80 cm beschränkt. Die restliche Höhe ist abzubauen.

4.0 Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial, ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

5.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Maschendrahtzäune sind zulässig, wenn diese begrünt werden.

Mit Einfriedigungen aller Art ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten. Zu beachten sind die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

6.0 Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasensteinflächen oder sonstigen wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

7.0 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

8.0 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes hergestellt sein. Wenn mehr als 3 Wohneinheiten je Wohnhaus errichtet werden, sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unter zu bringen.

Ansonsten gelten für die übrigen im WA und MI zulässigen Nutzungen die Regelungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. (VwV Stellplätze)

9.0 Grundstücksentwässerung

Auf jedem neu gebildeten Baugrundstück ist eine Rückhalteeinrichtung für Regenwasser als Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5m³ einzurichten. Der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal oder bei Vorhandensein zwingend an Regenwasserversickerungsgräben anzuschließen. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sondern sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

10.0 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung - LBOVVO- vom 13.11.1995, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.2010 (GBl.S.10).

Den Bauanträgen bzw. Bauvorlagen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.