

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhefeld“ (Bereich Rosenstraße Südseite)

---

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der derzeit aktuellen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit aktuellen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

### **2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Besondere Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### **§ 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen**

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 (3) Ziffern 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb der genannten Flächen sind, je Grundstück, eine Nebenanlage mit max. 10 qm Grundfläche und max. 20 cbm umbauter Raum zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- (3) Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

### § 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der Wandhöhen (WH) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt.

### § 5 Gebäudehöhen

- (1) Für Einzelhäuser werden die Wandhöhen als Obergrenze festgelegt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Wandhöhe verbindlich festgesetzt, eine Abweichung von der verbindlichen Wandhöhe nach unten ist zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Wandhöhe errichtet werden.

Die Wandhöhe wird gemessen

- für die Bebauung entlang der Straßen und Wege:  
von Hinterkante Gehweg oder Weg bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
- für die Bebauung im rückwärtigen Bereich:  
von Oberkante festgelegtem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.




### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) durch Baugrenzen festgesetzt.

### § 7 Garagen, Carports und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/ oder auf den hierfür besonders umgrenzten Flächen zulässig.
- (2) Stellplätze sind außerhalb der im Absatz 1 genannten Flächen, im Vorgartenbereich zulässig, wenn sie als begrünte Flächen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) ausgeführt werden.

## § 8 Bauweise

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, mit  gekennzeichnet,
  - nur Doppelhäuser zulässig, mit  gekennzeichnet,
  - nur Hausgruppen zulässig, mit  gekennzeichnet,
- (2) Bei einer Bebauung im rückwärtigen Bereich (2. Baureihe) muß die Bauweise der bestehenden 1. Baureihe entsprechen.
- (3) Bei überbaubaren Flächen (Baufenstern), die sowohl die 1. Baureihe (Vordergebäude) als auch die 2. Baureihe (rückwärtiges Gebäude) einschließen, ist ein Mindestabstand zwischen Vordergebäude und rückwärtigem Gebäude von 6,0 m, gemessen von der jeweiligen Außenwand, einzuhalten.

## § 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- (1) Im Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sind, im Falle von Grundstücksteilungen zwischen der 1. und 2. Baureihe, Flächen für Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger (Anlieger der im rückwärtigen Bereich angrenzenden Grundstücke) festgesetzt.

Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen ist, unter Beibehaltung der unter Absatz 2 festgesetzten Dimensionierung und im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, an die örtlichen Gegebenheiten anpaßbar.

- (2) Für jedes Geh- und Fahrrecht muß eine lichte Weite von min. 3,0 m und eine lichte Höhe von min. 3,50 m Höhe und für jedes Leitungsrecht eine Breite von min. 2,50 m (unterirdisch) sichergestellt sein.
- (3) Eine bauliche Nutzung auf den für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen ist **nicht** zulässig.

## § 10 Stellung der baulichen Anlagen

- (1) Die Stellung der Hauptgebäude muß der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

### 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

#### § 11 Erhalten von Bäumen und Sträuchern

- (1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Pflanzehaltungsgebote für Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden nach DIN 18920 geschützt und sind dauerhaft zu unterhalten.

Um Verletzungen während der Bauzeit zu verhindern, wird der Stamm mit Bohlen ummantelt. Der etwa dem Kronenraum entsprechende Wurzelraum darf nicht befahren werden. Bei Erdarbeiten im Wurzelraum müssen die Vorschriften der DIN 18920 befolgt werden.

- (2) Abgehende Bäume sind durch hochstämmige einheimische Laub- bzw. Obstbäume zu ersetzen.

#### § 12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (1) Je 50 m<sup>2</sup> neu überbaute Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzung erfolgt auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück, bzw. in Abstimmung mit der Gemeinde, als Ersatzmaßnahme auf geeigneten Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- (2) Je 20 m<sup>2</sup> neu hergestellte Stellplatzfläche im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem vorderen Wohngebäude) ist im Vorgartenbereich ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste zu erfolgen. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Weingarten, 29.06.2009

Für den Gemeinderat:



  
Klaus - Dieter Scholz  
Bürgermeister