

## **B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N**

zum Bebauungsplan „In der Hub / Heidengaß / Langengrund“

---

Stand: 22.11.2004

### **1.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141, ber. 1998 S. 137),  
i. d. F. vom 13. September 2001.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –  
BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132), i. d. F. der letzten Änderung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-  
inhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO'90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991,  
S. 58).

- (5) Bestehende Gebäude, die zum Zeitpunkt der Vermessung (30.04.2003) das nach § 4 (1) bis (3) zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten, dürfen nur instandgesetzt werden. Bei Änderung, Ergänzung bzw. Erneuerung sind die Festsetzungen nach § 4 verbindlich.
- (6) Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "**Vogelpark**" sind zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Vogelvolieren, überdachte Futterplätze etc., zulässig.

Die bestehenden baulichen Anlagen (zum Zeitpunkt der Vermessung am 30.04.2003) dürfen nicht erweitert bzw. mit neuen baulichen Anlagen ergänzt werden.

## § 5 Wandhöhe

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** ist für Wohngebäude eine Wandhöhe (H) von maximal 7,00 m festgelegt (zeichnerischer Teil, Plan 1.1).
- (2) Im **Gartenhausgebiet (SO)** und im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Hausgarten**“ ist für Gartenhäuser und Gerätehütten eine Wandhöhe von maximal 2,75 m festgelegt.
- (3) Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Vogelpark**“ ist für das Vereinsheim eine Wandhöhe von maximal 3,50 m festgelegt.
- (4) Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in Gebäudemitte bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

## § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Vogelpark**“ ist eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinsheim, im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, durch Baugrenzen festgesetzt.

## § 7 Garagen und Stellplätze

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind Garagen, Carports und Stellplätze hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.
- (2) Im **Gartenhausgebiet (SO)** ist je Grundstück ein Stellplatz als wasserdurchlässige bzw. begrünte Fläche (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) zulässig.

## § 8 Bauweise

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** ist im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und mit **o** gekennzeichnet.
- (2) Im **Gartenhausgebiet (SO)** ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

## § 9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

- (1) Im **Gartenhausgebiet (SO)** sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Flächen festgesetzt und mit **fr** gekennzeichnet.
- (2) Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Vogel-park**“ sind im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Flächen festgesetzt und mit **gr** gekennzeichnet.

## § 10 Grundwasserschutz

Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** ist die Höhenlage neu zu errichtender Gebäude so zu treffen, daß die Oberkante der Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Soweit Ausnahmen aus technischen Gründen zwingend erforderlich werden, bedürfen diese einer besonderen wassertechnischen Genehmigung im Bauordnungsverfahren. Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

## 3.0 Grünordnerische Festsetzungen

### § 11 Grünordnungsplan

Für die im zeichnerischen Teil mit Grünordnungsplan, Plan 1.1, gekennzeichneten grünordnerische Maßnahmen sind die nachfolgenden Festsetzungen verbindlich.

### § 12 Erhalten von Bäumen

- (1) Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind vorhandene Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit als möglich, zu erhalten. Jeder durch Baumaßnahmen abgehende Baum ist durch einen hochstämmigen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.
- (2) Die im zeichnerischen Teil, Plan 1.1, gekennzeichneten Laubbäume innerhalb der **privaten Grünflächen und Verkehrsgrünflächen** sind zu erhalten.

**§ 13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- (1) Auf jedem Wohnbaugrundstück ist je 25 m<sup>2</sup> neu überbaute Grundstücksfläche (ab dem Zeitpunkt der Vermessung am 30.04.2003) ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum 2. Größenordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Im Gartenhausgebiet (SO) sind je Errichtung eines Gartenhauses zwei heimische, hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- (3) Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist je Errichtung einer Gerätehütte ein heimischer, hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- (4) Für die Neupflanzungen hat die Auswahl aus der Pflanzenauswahlliste des zeichnerischen Teils, Plan 1.1, zu erfolgen. Der Nachweis über die Durchführung der Bepflanzung ist im Zuge des Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen.

Weingarten, den **22. Nov. 2004**

Für den Gemeinderat:



  
Scholz  
Bürgermeister

