

Gemeinde Weingarten-Baden
Kreis Karlsruhe

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan „Sallenbusch“

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997, in der Fassung der letzten Änderung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Neufassung vom 23.01. 1990 (BGBl. I., S. 132), in der Fassung der letzten Änderung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV `90) vom 18.12. 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).

2.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|-----------------|
| §1 Art der baulichen Nutzung | §9 (1) 1 BauGB |
| (1) Für das Plangebiet wird „Dorfgebiet“ (MD) als bauliche Nutzung festgelegt. | §1 u. 5 Bau NVO |
| (2) Wohnungen innerhalb des Gebietes MD Zone 2 sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon ist die Umnutzung von bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohnungen in dem Umfang, wie eine entsprechende Grundfläche in der MD Zone 1 auf dem gleichen Grundstück über den dort ggf. vorhandenen Bestand hinaus nach Maßgabe der insoweit geltenden Festsetzungen noch zur Verfügung steht. Die äußere Gestalt des ganz oder teilweise umgenutzten Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. Die Grundfläche der ausnahmsweise in der MD Zone 2 zulässigen oder realisierten Wohnbebauung wird auf die auf dem gleichen Grundstück in der MD Zone 1 | §1 (5) BauNVO |

- zulässigen Grundfläche angerechnet.
- (3) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. §5 (3) BauNVO
- (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, §1 (5) BauNVO
gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
Gartenbaubetriebe sind zugelassen, sofern die
allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes
gewahrt bleibt.
- §2 Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 BauGB
- (1) Für die Zone 1 des MD wird eine §16 (2) 1 BauNVO
Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die
maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung
der Grundflächenzahl in Zone 1 wird von der
Straßenbegrenzungslinie, den seitlichen
Grundstücksgrenzen und /bzw. der
Abgrenzungslinie zwischen den Zonen 1 und
Zone 2 begrenzt. §16 (5) BauNVO
- (2) Für die Zone 2 des MD wird eine §16 (2) 1 BauNVO
Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die
maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung
der Grundflächenzahl in Zone 2 wird durch die
Abgrenzungslinie zwischen den Zonen 1 zu Zone
2, den seitlichen Grundstücksgrenzen und der
rückseitigen Grenze des Baugebietes (i.d.R.
Grenze des Geltungsbereichs) begrenzt. §16 (5) BauNVO
§19 (3) BauNVO
- (3) Als maximale Traufhöhe wird 5,5 m festgesetzt. § 16 (2) 4 BauNVO
Als Traufhöhe gilt das Maß von der mittleren
bestehenden Geländeoberkante bis zum
Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der
Wandaussenkante.
- (4) Im Gebiet MD Zone 2 sind Firsthöhen über 11 m
unzulässig.
- §3 Bauweise §9 (1) 2 BauGB
- (1) Für das Bebauungsplangebiet wird offene §22 (2) BauNVO
Bauweise festgesetzt.
- (2) Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
- §4 Überbaubare Grundstücksflächen §9 (1) 2 BauGB
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind §23 (5) BauNVO
Garagen, Car-Ports und Stellplätze nicht zulässig.
- §5 Mindestgrundstücksgröße §9 (1) 3 BauGB
- Grundstücke mit einer Größe von weniger als 1500
qm innerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans sind nicht zulässig.

- §6 Begrenzung der Wohneinheiten §9 (1) 6 BauGB
Je Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mindestens 1300 qm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig. Dies gilt auch für die nach §1 Abs. 2 Satz 2 u. 3 ausnahmsweise im Gebiet MD Zone 2 zulässige Wohnbebauung.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

- §7 Grünordnungsplan
Die im zeichnerischen Teil, Plan 1 für Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der Bepflanzungsbeschreibung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- §8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25
(1) Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen, alternativ auf im Eigentum befindlichen Flurstücken (unter Angabe der Flurstücksnummer) sind hochstämmige Laubbäume 2. Größenordnung oder alternativ Obsthochstämme bewährter Lokalsorten (Sortenvorschläge siehe Hinweise) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit im Bebauungsplangebiet Flächen überbaut werden, ist je 50 qm neuer überbauter Fläche spätestens 1 Jahr nach Bauausführung ein Laubbaum / Obsthochstamm sachgerecht zu pflanzen. Die Pflanzung standortfremder Nadelgehölze ist nicht erlaubt.
- Bäume 2. Größenordnung:
Hänge-Birke (*Betula Pendula*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm.
- (2) Nach je 4 aufeinanderfolgenden Pkw-Stellplätzen ist ein Baum 1. Größenordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben (>4qm) sind durch Bepflanzung mit Immergrün oder Ansaat von kurzrasigen
- §9 (1) 25

Gräsern zu begrünen. Für die Baumpflanzung können alternativ folgende Arten gewählt werden:

Bäume 1. Größenordnung:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm.

- (3) An jeder Einfahrt sind der §9 (1) 25
Haupterschließungsstäbe zugeordnet 2 Bäume zu pflanzen, sie sollen rechts und links der Einfahrt angeordnet werden. Diese Baumpflanzungen können entsprechend den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach §7 anerkannt werden. Baumart wie §7 oder §8.

- §9 Erhalten von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25 BauGB
Bäume, die im zeichnerischen Teil - Plan 1 als erhaltenswert gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Weingarten, den ...**25. Juli 2005**

Für den Gemeinderat:


Scholz
Bürgermeister

