

Inhalt

Seite

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)	2
2	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	7
3	Hinweise	8
4	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	12

Fortsetzung Seite 2 bis 14

Inhalt

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	3
1.1.2 Mischgebiet (MI).....	3
1.1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m.E.).....	4
1.1.4 Nebenanlagen	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.2.1 Grundflächenzahl.....	4
1.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	4
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	5
1.3 Bauweise	5
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.5 Stellung der Gebäude.....	5
1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
1.7 Flächen für Stellplätze	6
1.8 Flächen für Garagen.....	6
1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.10 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.11 Versorgungsflächen.....	6
1.12 Öffentliche Grünflächen.....	6
1.13 Private Grünflächen	6
1.14 Maßnahmen zum Schutz von Natur.....	7
1.15 Schutz vor Luftverunreinigung	7
1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
1.17 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	7
1.18 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	7
2 Nachrichtliche Übernahme	7
3 Hinweise	
3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung	8
3.2 Sicherung des Straßenkörpers	9
3.3 Altlastverdachtsfläche.....	9
3.4 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung	10
3.5 Bodendenkmale	10
3.6 Planunterlage.....	10
3.7 Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen.....	10
3.8 Anlagen zum Bebauungsplan.....	10
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung	11

In Ergänzung des Lageplans wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude (dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude (dazu gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE m.E.)

(§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 10 BauNVO)

- a) Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):
 - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - 3. Tankstellen,
 - 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO):
 - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) Unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i. V. mit § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):
 - Vergnügungsstätten.

Zulässig sind die Nutzungen nach Ziffer a) und b) nur, soweit sie das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO, nicht wesentlich stören.

1.1.4 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Je Grundstück ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 40 m³ umbauten Raumes und ein Gewächshaus mit bis zu 10 m³ umbauten Raumes, als untergeordnete Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen 2 m nicht unterschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

- 1. Siehe Einschriebe im Lageplan.
- 2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

1. Für Z = I FD: 4,5 m zwischen dem Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) und Oberkante Attika,
2. Für Z = II m.Hb.: Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,3 m,
3. Für Z = II: Traufhöhe 7,5 m, Firsthöhe 12,3 m,
4. Für Z = II im GE: Traufhöhe 8,0 m, Firsthöhe 10,5 m,
5. Für Z = III: Traufhöhe 10,5 m, Firsthöhe 15,3 m.

Die Traufhöhen werden jeweils gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhen werden jeweils gemessen ab dem Erdgeschoss-Fußboden.

Überschreitungen der Traufhöhe sind auf maximal 60 v. H. der jeweiligen Trauflänge um bis zu 1,2 m Höhe zulässig, jedoch nur, wenn dieser Wandteil gegenüber der Hauptwand um mindestens 0,5 m zurückgesetzt wird.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,
2. Abweichende Bauweise a 1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Im festgesetzten Bereich sind die Gebäude entlang der Grenze zwischen Flurstück 217 und 218/4 ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten,
3. Abweichende Bauweise a 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus dem Baufenster.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan,
2. Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) um bis zu 2,0 m, überschritten werden. Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen dürfen bis zu 2,5 m über die Baugrenze vortreten. Die Tiefe der Abstandsflächen darf gegenüber Nachbargrenzen jedoch 2,5 m und gegenüber Verkehrsflächen 1,5 m nicht unterschreiten.

1.5 Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bestehende Stellung der Gebäude muss auch bei Anbauten und Erweiterungen beibehalten werden. Neubauten müssen senkrecht oder parallel dazu erfolgen.

1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

In den WA- und MI-Teilgebieten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,8 der Wandhöhe. Der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen beträgt 0,6 der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,0 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2,5 m.

Bei Wänden mit einer Länge bis zu 16 m genügt der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen, mindestens jedoch 3,0 m, bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2,5 m.

1.7 Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, bis zu 10 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.8 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderliche Garagen auch im straßen-nahen Bereich der Baugrundstücke zulässig; dabei ist zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.10 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge aus den Teilgebieten WA 8.1, WA 8.2 und WA 9 zur L 1054 sind nicht zulässig.

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: 1. Trafostationen, 2. Gasübergabestation.

1.12 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Spielplatz für Kleinkinder bis 6 Jahre und für Kinder bis 12 Jahre,
2. Grünanlagen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

1.13 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Lageplan: Grünland/Gartenflächen.

Zulässig sind je Grundstück ein Geräteschuppen oder Gartenhaus mit bis zu 40 m³ umbauten Raumes, ein Gewächshaus mit bis zu 10 m³ umbauten Raumes sowie die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.

1.14 Maßnahmen zum Schutz von Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke, sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen,
2. je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,5 m³ herzustellen, deren Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen ist.

1.15 Schutz vor Luftverunreinigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind Brennstoffe gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5a der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen vom 14.03.1997 (siehe Textteil Ziffer 3.6). Außenkamine sind als Ausnahme zulässig. Als Ausnahme sind auch Öfen, Kaminöfen, Kachelöfen und offene Kamine zulässig, sofern diese die Raumheizung nicht generell ersetzen.

1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baugrundstücke sind mit hochstämmigen Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum mit mindestens 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.

Für das Anpflanzen von frei wachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind die Arten der Vorschlagsliste zu verwenden.

1.17 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch Arten der Vorschlagsliste zu ersetzen.

1.18 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahme

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben,

unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Bäume: Obstgehölze

"Alte Sorten" als Hochstämme, z.B.:

Berner Rosenapfel, Brettacher, Bohnapfel, Gewürzluiken, Gravensteiner, Geheimrat Dr. Oldenburg, Goldparmäne, Graham's Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Klarapfel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Roter Berlepsch, Roter Schlüpfer, Salemer Kloster, Schweizer Glockenapfel, Teuringer Winterrambour, Taffetapfel, Wettringer Taubenapfel, Zabergäu Renette.

Alte Kulturgehölze

Besondere Gehölze für die öffentlichen Grünflächen:

Botanischer Name	–	Deutscher Name
	–	
Mespilus germanica		Mispel
Malus sylvestris	–	Holzapfel
Pyrus pyraster	–	Wildapfel
Sorbus domestica	–	Speierling
Castanea sativa	–	Ess-Kastanie

Laubbäume – Heimische Arten

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Aesculus x carnea	–	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Fraxinus excelsior	–	Esche
Juglans regia	–	Walnuss
Ilex aquifolium	–	Stechpalme (wintergrün)
Populus tremula	–	Zitterpappel (Wildhecke, vereinzelt)
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	–	Steinweichsel
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stieleiche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Tilia cordata	–	Winterlinde
Tilia platyphylloides	–	Sommerlinde

Heimische Sträucher / Wildsträucher

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Acer campestre	-	Feldahorn (Heckenpflanze, Wildhecke)
Buxus semp. var. arborescens	-	Buchsbaum (Heckenpflanze, Solitär, Wildhecke), wintergrün
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss (Wildhecke)
Crataegus calycina	-	Großkelchiger Weissdorn
Crataegus laevigata	-	Zweiggrifflicher Weissdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weissdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen (Wildhecke, giftig!)
Frangula alnus	-	Faulbaum (vereinzelt, feuchter Standort)
Hedera helix „Arborescens“	-	Strauchefeu
Ilex aquifolium	-	Stechpalme, wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Liguster (Heckenpflanze, Wildhecke), wintergrün
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche (Wildhecke)
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	-	Feldrose (Wildhecke)
Rosa canina	-	Hundsrose (Wildhecke)
Rosa gallica	-	Essigrose (Wildrose)
Rosa rubiginosa	-	Weinrose (Wildrose)
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder (Wildhecke)
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

3.2 Sicherung des Straßenkörpers

Bei der Bebauung ist bei Abständen unter 1,0 m zwischen Baugrubenrand (einschließlich Arbeitsraum) und der Verkehrsfläche folgendes zu beachten:

1. Beim Baugrubenaushub ist der Straßenkörper (Schotterunterbau, Randeinfassungen) zu sichern (u. U. Verbau),
2. der Bereich Baugrube / Straßenraum ist kraftschlüssig herzustellen (u. U. Betonriegel entlang von Hohlräumen),
3. die Baugrubenverfüllung ist mit geeignetem Material und mit ausreichender Verdichtung, vorzunehmen.

3.3 Altlastverdachtsfläche

Siehe Einzeichnungen im Lageplan im Teilgebiet MI 2: AS "Tankstelle Schiefer II".
Bei einer Änderung der Exposition (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) oder bei Bau-
maßnahmen sind umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

3.4 Regenwassernutzung, Regenwasserversickerung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1989, DIN EN 1717) als Brauchwasser genutzt werden. Brauchwassersysteme im Haushalt müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen wird gefördert (Richtlinien der Gemeinde Rosengarten; in Kraft getreten am 01.01.1992).

Daneben sollen die Dachwässer dem Wasserkreislauf möglichst durch Versickerung wieder zugeführt werden. Die Versickerung soll breitflächig über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

3.5 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.6 Planunterlage

Planunterlage des Ingenieurbüros **Koch+Käser**, Untergruppenbach, auf der Grundlage von BGRUND-Daten des Vermessungsamtes Schwäbisch Hall.
Stand: August 2008.

3.7 Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen

Auszug aus der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 490):

§ 3 Brennstoffe: Abs. 1 Nr. 4: naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hack-schnitzeln, sowie Reisig und Zapfen,

Abs. 1 Nr. 5a: Preßlinge aus naturbelassenem Holz in Form von Holzbriketts entsprechend DIN 51731, Ausgabe Mai 1993, oder vergleichbare Holzpellets oder andere Preßlinge aus naturbelassenem Holz mit gleichwertiger Qualität.

3.8 Anlagen zum Bebauungsplan

3.8.1 Vorprüfung Umweltauswirkungen

Vorprüfung Umweltauswirkungen "Bei der Schule"
plan landschaft, Nürtingen, 15. Juni 2007 / 10.05.2009.

Aufstellung:

Gemeinde Rosengarten

Rosengarten, den 18.05.2009 / 12.10.2009

König
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rosengarten, den

König
Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
KOCH+KÄSER

Untergruppenbach, den 08.05.2009 / 02.10.2009

M. Käser
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

i.A. Mühleisen

Inhalt

Seite

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1	Dachform, Dachneigung	13
4.2	Dachgestaltung, Dachdeckung	13
4.3	Werbeanlagen	13
4.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ...	13
4.5	Einfriedigungen.....	13
4.6	Antennen	13
4.7	Ordnungswidrigkeiten.	14

Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung	14
---	-----------

In Ergänzung des Lageplans wird folgendes festgesetzt:

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252).

4.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

4.2 Dachgestaltung, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Quergiebel dürfen zusammen 70 v. H. der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelseiten einhalten.

Dachaufbauten und Quergiebel sind mit geneigtem Dach auszuführen. Sie sind so zu begrenzen, dass sie mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches enden.

Zur Eindeckung der Satteldächer dürfen nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten bis rotbraunen und in schiefergrauen Farbtönen verwendet werden.

Garagenflachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden, mit Dachbegrünung zu versehen.

4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1. Werbeanlagen im WA sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind an Gebäuden auf das Erdgeschoss zu beschränken.

Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

4.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken zulässig. Als Ausnahme sind beidseitig begrünte Drahtzäune bis 1,2 m Höhe mit mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze zulässig.

4.6 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig.

Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen nicht zulässig.

4.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Aufstellung:

Gemeinde Rosengarten

Rosengarten, den 18.05.2009 / 12.10.2009

König
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rosengarten, den

König
Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
KOCH+KÄSER

Untergruppenbach, den 08.05.2009 / 02.10.2009

M. Käser
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

i.A. H. Mühleisen