

GEMEINDE
LANDKREIS

DENKINGEN
TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SCHIREKWIESEN"

=====

2. ÄNDERUNG und 1. ERWEITERUNG

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 wird folgender

TEXTTEIL

aufgestellt. Die bisherigen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich werden aufgehoben und durch den vorliegenden Textteil ersetzt.

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	1
2.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Nebenanlagen	2
2.3	Maß der baulichen Nutzung	3
2.4	Zahl der Vollgeschosse	3
2.5	Bauweise	3
2.6	Stellung baulicher Anlagen	3
2.7	Flächen für Garagen	3
2.8	Herstellen der Verkehrsflächen	4
2.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	4
2.10	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	4,5
3.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
3.1	Dachformen, Dachneigungen	6
3.2	Dachgestaltung	6
3.3	Firstrichtung	6
3.4	Einfriedungen	6,7
4.	<u>Hinweise</u>	
4.1	Befestigte private Flächen	7
4.2	Kanalhausanschlüsse	7
4.3	Baugrundgutachten	8
4.4	Öffentliche Gewässer	8

GEMEINDE

DENKINGEN

LANDKREIS

TUTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "SCHREKWIESEN"

=====

2. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

=====

1. RECHTSGRUNDLAGEN

=====

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I Seite 2253).
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl.I. S. 132).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - Planz. V 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I.S. 833).
- 1.4 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1.4.85 (GBl. S. 51).
- 1.5 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, 720) mit Änderungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

=====
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind

gemäß § 1 (5) BauNVO

Anlagen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke

gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO

Betriebe des Beherbergungswesens

gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht im Bereich der Abstandsflächen, sowie in den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.

Als Nebenanlagen sind zulässig:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächs- und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte, bis 25 m³ umbauten Raum.
- Oberirdische Gastankbehälter, die jedoch so zu verkleiden sind, daß sie optisch nicht in Erscheinung treten, jedoch nur zulässig bis zur Anschlußmöglichkeit an das Erdgasnetz.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenden Flächen errichtet werden.
- Antennen sind zulässig, jedoch nur bis zur Anschlußmöglichkeit an das öffentliche Breitbandkabelnetz.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB. + § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise.

2.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Siehe Planeinschrieb (Hauptfirstrichtung), Winkelbauten sind zulässig.

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

Für die im zeichnerischen Teil besonders ausgewiesenen Grundstücke A müssen Garagen im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude direkt angebaut werden.

Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude sind, unabhängig ihrer Höhe, auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, soweit der Baukörper in diesem Bereich keine andere Nutzung erfährt (Garagen mit Abstellräumen). Die abstandsrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Freistehende Garagen sind hiervon ausgenommen.

Freistehende Doppelgaragen sind in diesem Bereich A ausnahmsweise zulässig auf den nicht überbaubaren Flächen, jedoch nicht auf den gemäß Ziffer 2.9 freizuhaltenen Flächen.

Freistehende Einzelgaragen sind auf den mit A bezeichneten Grundstücken nicht zulässig.

2.8 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

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

2.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe, über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.10.1 Siedlungsgrün (PFF 1) privat

Zur Bildung von Wohnquartieren und zur Eingrünung der Grundstücke sind die Grundstücksgrenzen mit einem unregelmäßig angeordneten Gehölzstreifen zu bepflanzen, sowie entlang den Erschließungsstraßen an den hierfür vorgesehenen Stellen mit heimischen Bäumen zu versehen.

2.10.2 Pflanzfestsetzung (PFF 2) öffentlich

Zur Aufwertung des östlichen und nördlichen Ortsrandes sind als Streuobstwiese hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen.

2.10.3 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen, öffentlich

- Die im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen.

**2.10.4 Öffentliches Grün (PFF 3)
(§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)**

Erhaltung und Gestaltung der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen und im Zentrum des Baugebietes neu zu schaffenden, natürlich potentiellen Feuchtgebietsvegetation.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)
=====

3.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind:

Satteldächer, auch einhüftig oder versetzt.
Dachneigung maximal 28° bis 38° , sowie Walmdächer.

3.2 Dachgestaltung (§ 73 (1) Nr. 2 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

3.3 Firstrichtung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

3.4 Einfriedungen (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

3.4.1 Entlang den öffentlichen Gehwegen der Anlieger- und
Sammelstraßen, sowie Fußwege

Zugelassen sind:

Holzzäune und Mauern mit einer Gesamthöhe von maximal
1,0 m über Straße bzw. Gehweg.

Lebende Hecken müssen so weit von der Grenze zurück-
gesetzt werden, daß sie dauerhaft nicht in den Gehweg
oder die Fahrbahn hineinreichen können.

3.4.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Sicherheitsstreifen

Holzzäune, lebende Hecken und Mauern mit einer Gesamthöhe von maximal 1,0 m über Straße.

Sie müssen von der Grenze zur Fahrbahn mindestens 0,50 m zurückgesetzt sein.

Lebende Hecken sind so zu pflanzen, daß ein dauerhafter Streifen von mindestens 0,50 m zur Fahrbahn verbleibt.

3.4.3 Zwischen den Nachbargrundstücken, an separaten und öffentlichen Fußwegen

Zugelassen sind Holzzäune, lebende Hecken und eingepflanzte Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe.

3.4.4 Entlang landwirtschaftlichen Grundstücken

Zulässig sind Maschendraht-, sowie Holzzäune und lebende Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe, in einem Abstand von 0,50 m von der Grenze.

4. H I N W E I S E
=====

4.1 Befestigte private Flächen

Es wird empfohlen, private Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen, mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß zu versehen.

Die Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden sind so zu gestalten, daß keinerlei Oberflächenwässer auf die öffentlichen Verkehrsflächen abläuft.

4.2 Kanalhausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

Drain- und Quellasser dürfen nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

4.3 Baugrundgutachten

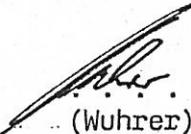
Die Gemeinde empfiehlt, vor Planungsbeginn eine ingenieurgeologische Untersuchung bzw. ein diesbezügliches Gutachten durchführen zu lassen.

4.4 Öffentliches Gewässer

Bei größeren Hochwässern ist eine Beeinträchtigung der privaten Baugrundstücke nicht auszuschließen.

Ein Anspruch auf Schadensersatz infolge schädlicher Einwirkungen des Gewässers (Hochwasser, Grundwasser) auf die Baugrundstücke, Bauwerke oder Inventar ist ausgeschlossen.

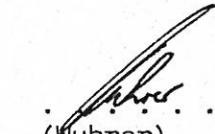
Denkingen, den 04.04.1990


.....
(Wuhrer)
Bürgermeister



Ausgefertigt:

Denkingen, den 30.05.1990


.....
(Wuhrer)
Bürgermeister

