

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

ist auf das Gebäude bezogen von der EFH aus zu messen:

Teilgebiete : B, D

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,0 m.

Firsthöhe nicht höher wie 7,4 m (siehe Zeichnung 1).

Teilgebiete A, C, E, H

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 8,6 m.

Bei C, E:

Das letzte Stockwerk muß talseitig um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen (siehe Zeichnung 2).

Bei A, H:

Das letzte Stockwerk muß zur Erschließungsstraße (Straße mit Gehweg) zugewandten Seite hin um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen (siehe Zeichnung 2).

Teilgebiete F

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 9,6 m.

Das letzte Stockwerk muß zu einer Seite um min 2m als Staffelgeschoß zurückspringen.

Teilgebiete G,

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 6,5 m.

Teilgebiete K

Traufhöhe: Schnitt von Außenwand und Dachhaut nicht höher wie 3,0 m.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Es sind nur Pult-, Flach-, Tonnen- und Satteldächer zulässig, die Dachneigung darf maximal 15° sein.

Die Dachform muß sich in einer umschriebenen Hülle (Hüllkurve) bewegen:

Bei Satteldächern müssen die Traufen beidseitig gleich hoch sein.

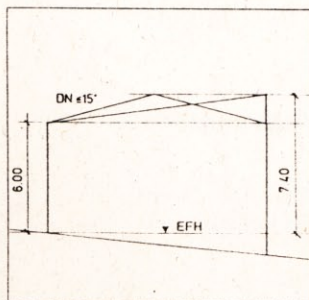
Die Traufen müssen straßenseits in einer Linie durchlaufen (bei Häusern mit einer Länge unter 15m). Bei Häusern mit einer Länge über 15 m ist der Dachrand entsprechend der inneren Erschließung zu gliedern und evtl. in der Höhe zu versetzen.

Die Dächer von Hausgruppen müssen in Form, Material und Farbe aufeinander abgestimmt sein.

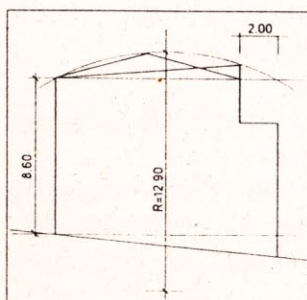
Die Dachrichtungen sind entsprechend den Festsetzungen im B-Plan zu wählen.

Zeichnungen zu 2.1/2.2

Zeichnung 1:



Zeichnung 2:



Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren sind so anzubringen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind (z.B. durch hohe Attika, Integration der Kollektoren in die Dachflächen, unauffällige Gestaltung mit dunklen nicht glänzenden Halteprofilen).

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Mehr als eine sichtbare Außenantenne pro Gebäude oder Hausgruppe ist nicht zulässig.

Hinweis: vorzugsweise sollten die Antennen jedoch nicht sichtbar unter dem Dach angebracht werden.

2.5 Dachbegrünung (§74 (1) 1 LBO)

Flach und Pultdächer sind extensiv mit einer Pflanzsubstrat Schicht von mindestens 6 cm zu begrünen.

2.6 Gestaltung der Außenanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.6.1 Gärten (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Dachentwässerung von Haus zu Mulde/Rigole ist möglichst offen zu führen (vgl. 1.8) und mit der offenen Entwässerung insbesondere der Nachbargrundstücke abzustimmen.

2.6.2 Vorgärten (§ 74 (1) 3 LBO)

Außerhalb der befestigten Flächen sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen (mindestens 30% der Vorgartenfläche) und mit der offenen Entwässerung abzustimmen.

2.6.3 Unterbringung des privaten Erdaushubs (§ 74 (3) 1 LBO)

Der bei privaten Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist weitmöglichst auf den Baugrundstücken unterzubringen.

2.6.4 Höhenlage der nicht überbauten Flächen (Geländemodellierung) (§ 74 (1) 3 LBO)

Geländemodellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücken sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Zu den Nachbargrundstücken und öffentlichen Bereichen sind Aufschüttungen mit den Nachbarn abzustimmen.

Zur Nachbargrenze oder öffentlichen Fläche sind auf eine Tiefe von 5 m Erdwall Aufschüttungen mit mehr als einer Neigung von 1:2 nicht erlaubt. Stützmauern zum öffentlichen Grün hin sind nicht zulässig.

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

2.6.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) 1 LBO)

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürfen sie nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigung mit sich bringt. Abstand zur Straße min. 5 m falls nichts anderes in den Plänen festgesetzt ist. Außerhalb der Gebäude gewählte Standorte sind zu begrünen.

2.6.6 (§ 74 (1) 1 LBO) Private Park- und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Pflaster mit Rasenfugen).

2.7. Verdunstungs und Versickerungsflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Für die Verdunstungs und Versickerungsflächen auf den öffentlichen Grünflächen und auf privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt:

- Gestaltung als flache ca. 30 cm tiefe Mulden mit Erdmaterial und Steinen;
- Längsprofil so, daß Oberflächenwasser von den umgebenden baulichen Anlagen zum tiefsten Punkt des Baugebietes fließen kann. Gefälle aber nicht über 3%. Zur Verhinderung von zu hohem Gefälle sind Abtreppungen aus Erdmaterial und Steinen oder Holz einzubauen.
- Recht der Stadt, Oberflächenwasser von anderen Baugrundstücken auf und über diese Flächen zu leiten und zum Zweck der Überprüfung das Recht, diese Flächen zu betreten (oberirdisches Leitungsrecht).
- Unterirdische Leitungsführung von Gebäude zu Mulde ist nur in Abstimmung mit der Stadt zulässig.
- Flächen entsprechend den Eintragungen im B-Plan

Hinweis:

Die Abstände von Mulden und Rigolen zum Baufenster selbst sind teilweise sehr gering. Es sind hier erhöhte Maßnahmen zum Schutz gegen das Eindringen von Feuchte in den Untergeschossen erforderlich (z.B. WU -Beton).

2.8 Niederschlagswasser (§74 (3) 2 LBO)

Hinweis: Es werden private Anlagen zum Sammeln, oder zum Verwenden von Brauchwasser (Zisternen) ausdrücklich begrüßt. So können die Abwasseranlagen entlastet, Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Wegen der engen aus wirtschaftlichen Gründen gewählten Straßenquerschnitte ist ein Parken auf den öffentlichen Flächen der Wohnanliegerstraßen nicht möglich. Aus den bereits gewonnenen Erfahrungen in Süßen reicht ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht aus.

Es ist wegen der wirtschaftlichen Querschnittsgestaltung der Wohnstraßen und der zu erwartenden Fahrzeugdichte pro Einwohner der festgelegte Stellplatznachweis zu führen:

Textlicher Teil des Bebauungsplan Rabenwiesen IV der Stadt Süßen

Pro Geschoßwohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen
Pro Reihenhaus-Einheit und Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen
Enthält die Einheit eine zusätzliche Einliegerwohnung, ist zusätzlich dafür 1 Stellplatz nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Bußgeldvorschriften

Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 LBO wird hingewiesen

3.2 Duldungspflicht

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.3 Grundwasserschutz

Für eine notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dies gilt auch für Erschließungsmaßnahmen.

3.4 Regelung zum Schutz des Bodens (§ 4 Bodenschutzgesetz)

3.4.1 Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.

Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft - Boden - Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

3.4.2 Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschleppen des Erdbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zul. Bodenpressung < 4 N/cm²) ausgeführt werden.

3.4.3 Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.