

Gemeinde Rechberghausen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Frühlingstraße

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen sind:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08. i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885, 1224) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 456)
Planzeichenverordnung (PlanV)	von 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
Landesbauordnung (LBO)	für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 517) zuletzt geändert am 15.12.1997 (Gbl. 521)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

entsprechend den Planeinschriften:

1.2.1. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 BauNVO

Es sind jedoch maximal 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.2.2. 0,4: Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

0,8: Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet.
Die bergseitige Traufhöhe darf maximal 5,50 m über vorhandenem Gelände betragen.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

offene Bauweise
zulässig sind Einzel und Doppelhäuser

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5 BauNVO) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit geneigten Dächern auszuführen. Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

1.5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig. (Ver- und Entsorgungsleitungen für die Gemeinde Flst. 220/11, 220/12, 220/13, 220)

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs.1 und 7 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1. Dachform: ausschließlich Satteldächer, Pultdächer, und zusammengesetzte Pultdächer

2.1.2. Dachneigung: 10 – 45°

2.1.3. Dachdeckung: ausschließlich naturroten Ziegel oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe

2.1.4. Dachaufbauten: sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 35°

2.2. Farbgebung und äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

An den Außenwänden sind nur Putzflächen, Holzverkleidungen und Sichtbetonflächen zulässig. Stark glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.3. Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, ausgenommen bestehende Anlagen. Rechte aus dem Telegrafenerwegesetz werden nicht beeinträchtigt.

2.4. Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind nur Einfriedigungen als Heckenpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen bis maximal 1,20 m Höhe.

Stützmauern sind unzulässig.

2.5. Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis 1 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Eine flächige Auffüllung der Senke ist auch Gründen des Hochwasserschutzes nicht zulässig.

→ siehe Einschrieb im Plan

2.6. ~~Örtliche Bauvorschriften~~ Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unüberbauten Flächen sind gärtnerisch zu nutzen und mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1. Grundwasserschutz

Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zu Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.2. Bodenschutz

Vermeidung und Minimierung

Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWAbfG). Deshalb ist Bodenaushub in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung seiner Menge und in zweiter Linie stofflich zu verwerten (§ 4 KrWAbfG).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB/§ 4 Bodenschutzgesetz (BodSchG)).

4. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Festsetzungen (Bebauungsplan Wangener-/ Ziegel-/Bergstraße vom 06.12.1967, geändert am 28.08.1972) werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

Ausgefertigt:

Reichberghausen, 02. April 2002

Reiner Ruf
Bürgermeister





Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Frühlingstraße

Aufstellungsbeschluss:		am 16. 11. 2000
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) im Schurwaldbote Nr. 9		am 01. 03. 2001
Vorzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 05.03.2001	bis 19.03.2001
Frühzeitige Behördenbeteiligung	vom 05.03.2001	bis 19.03.2001
Planfestlegungsbeschluss und Auslegungsbeschluss		am 21.06.2001
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) im Schurwaldbote Nr. 29		am 19.07.2001
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 24.07.2000	bis 24.08.2001
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange		am 24.07.2001
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am 24.01.2002

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

Ausgefertigt: Rechberghausen, den 2. April 2002

Bürgermeister.....

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) durch öffentl. Bekanntmachung im Schurwaldbote Nr. 16

vom 18.04.2002

Rechtsverbindlich

ab 18.04.2002

Rechberghausen, den 22. Juli 2002

Bürgermeister.....

