

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan Ostringstraße

Es gelten das BauGB i.d.F. vom 8.12.1986  
das BauGB MaßnahmenG i.d.F. vom 28.4.1993  
die LBO i.d.F. vom 8.8.1995  
die BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990

In Ergänzung der Planzeichnung vom 24. April 1997, gefertigt vom Verbandsbauamt des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald, wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung - §§ 1 bis 15 BauNVO  
Siehe Einschrieb im Plan
    - 1.1.2 Einschränkungen  
Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.
    - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung - §§ 16 bis 21 a BauNVO  
Siehe Einschrieb im Plan
    - 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse  
Siehe Einschrieb im Plan
  - 1.2.1 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO  
Siehe Einschrieb im Plan.  
Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.
  - 1.2.2 Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Siehe Einschrieb im Plan  
Die im Plan angegebenen Gebäude- und Firstrichtungen sind einzuhalten.

1.3 Leitungsrechte -§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte sind für Leitungen der Erschließungsträger zum Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

1.4 Anschluß an Verkehrsflächen - § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB dürfen bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO i.d.F. vom 8.8.1995))

2.1 Dachform - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb im Plan  
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig; diese sind zu begrünen (bepflanzen).

2.2 Gestaltung der Gebäudefassaden - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind folgende Materialien unzulässig:

- reflektierende
- schwarzfarbige
- grellfarbige Kunststoffe
- großflächiger, glatter Beton
- Platten
- Materialimitationen

2.3 Gestaltung der Dächer - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel zulässig oder vergleichbares Material in entsprechender Farbe.

2.4 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten - § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Stellplätze und Zufahrten sind wassergebunden oder dem vergleichbar wasserdurchlässig herzustellen, das bedeutet: Geschlossene Oberflächenbeläge, z.B. Asphalt oder Beton sind unzulässig, Platten- oder Pflasterbeläge dürfen nicht in Beton verlegt werden; sie sind mit Fugen zu versehen, die in ihrer Breite ca. 10 % der durchschnittlichen Kantenlänge des Belages betragen, maximal aber 3 cm. Einzelplatten dürfen nicht größer als 0,25 m<sup>2</sup> sein.

- 2.5 Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

- 2.6 Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Stützmauern - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 0,5 m.

Soweit Grundstücke terrassenartig mit mehreren Stützmauern gestaltet werden, ist zwischen den Stützmauern ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Stützmauern sind durch Pflanzen zu begrünen.

Tote Einfriedigungen sind nicht zulässig.

- 2.7 Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

Für jedes Gebäude ist maximal nur eine Außenantenne zulässig.

3. Hinweise

- 3.1 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, über den vorhandenen Frischwasserkanal dem Schinderbach zuzuführen.

- 3.2 Lebende Einfriedigungen sind zulässig als Hecken aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche), deren Höhe 0,8 m über angrenzendem Niveau nicht überschreiten darf.

- 3.3 Hinweis/Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

- 3.3.1 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

- 3.3.2 Bei neuen Baumaßnahmen angetroffene Quellen und Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu fassen und - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - über die vorhandene Abwasserleitung dem Schinderbach zuzuführen.

3.3.3 Sollte bei Aushubarbeiten auffälliges Material freigelegt werden, das auf Verunreinigungen schließen läßt, ist umgehend ein Gutachter einzuschalten, der die weitere Vorgehensweise zur Behandlung des Materials in Absprache mit dem Landratsamt festlegt.

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Der bisher im Plangebiet geltende Bebauungsplan Ostringstraße vom 12. September 1995/22. November 1995 wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Gefertigt:

Rechberghausen, den 24. April 1997

Gemeindeverwaltungsverband Östlicher Schurwald

Verbandsbaumeister

Verbandsbaumeister



Ausfertigung:

Diese Zeichenerklärung mit Textteil stellt den schriftlichen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Ostringstraße dar, der in der Satzung vom 19.06.1997 in § 3 bezeichnet ist. Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBI. I S.2253) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBI. I S.622) wurde eingehalten.

Rechberghausen, den 10. Juli 1997

Bürgermeister

(Ruf)





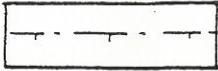
Wegfallende Grundstücksgrenze



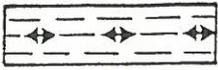
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



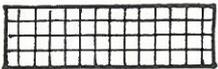
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Flächenabgrenzung früherer Müllplatz



Bestehende Leitungstrassen  
(z.B. Neckarwerke, Telekom, Gasversorgung usw.)



Fläche für private gemeinschaftliche Zufahrt

Schema der baulichen Nutzung und sonstigen Festsetzungen (siehe Einschriebe im Plan)

Art der baulichen Nutzung Baugebiet <b>WA</b> hier: Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Geschosse (§ 16 BauNVO i.V. mit § 2 (6) LBO) als Höchstgrenze <b>II</b>
Grundflächenzahl <b>0,4 GRZ</b> (§§ 16, 17 u.20 BauNVO)	<b>0</b> offene Bauweise
Geschosflächenzahl <b>0,8 GFZ</b> (§ 16, 17 u.20 BauNVO)	<b>m.b.H.</b> mit beschränkter Höhe, die eingetragene Firsthöhe über NN darf nicht überschritten werden (siehe Einschriebe im Plan)
Dachform (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) <b>SD</b> Satteldach <b>PD</b> Pultdach	<b>35°</b> Dachneigung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)



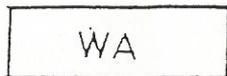
Bestehende Gebäude



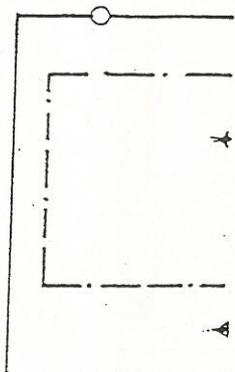
Verbindliche Firstrichtung der geplanten Gebäude

Zeichenerklärung  
zum Bebauungsplan vom 24. April 1997

Wohnbauflächen



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

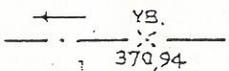
Flurstücksgrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

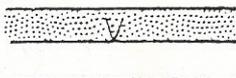


Straßenbegrenzungslinie

Parkplatz



Straßenachse mit der Höhe N (= neues Höhensystem),  
hier z.B. 370,94 m. Als Straßenhöhen gelten die tatsächlichen Höhen entspr. dem vorhandenen Straßenausbau.

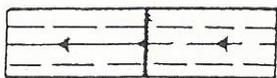


Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.  
von § 127 (2) Nr. 4 BauGB

Gehweg



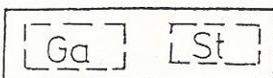
projektierte Grundstücksgrenze



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Kanal)

(§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

MW = Mischwasserkanal, RW = Regenwasserkanal



Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
- unverbindliche Darstellung -



Spielplatz als öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)



Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-aufstellung

1.	Einleitungsbeschuß	13.06.1996
2.	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	23.01.1997
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20.02.1997
4.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.02.1997
5.	Entwurfsfeststellung/Auslegungsbeschuß	24.04.1997
6.	Bekanntmachung Entwurfsauslegung	30.04.1997
7.	Entwurfsauslegung	12.05.1997 vom bis 12.06.1997
8.	Behandlung von Bedenken und Anregungen	19.06.1997
9.	Satzungsbeschuß	19.06.1997
10.	Ergebnismitteilung zu 8.	24.06.1997
11.	Bekanntmachung/Inkrafttreten	26.06.1997

Ausfertigung

Dieser Lageplan stellt den zeichnerischen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Ost-ringstraße dar, der in der Satzung vom 19.06.1997 in § 3 bezeichnet ist. Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBl. I S.622) wurde eingehalten.

Rechberghausen, den 10. Juli 1997

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

(R.H.)



**Bebauungsplan  
Ostringstraße  
- 1. Änderung -**

*jetzt*

*Rechbergstraße*



Verfahrensvermerke zur Bebauungsplan-aufstellung

1.	Einleitungsbeschuß	13.06.1996
2.	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	23.01.1997
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20.02.1997
4.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.02.1997
5.	Entwurfsfeststellung/Auslegungsbeschuß	24.04.1997
6.	Bekanntmachung Entwurfsauslegung	30.04.1997
7.	Entwurfsauslegung	12.05.1997 vom bis 12.06.1997
8.	Behandlung von Bedenken und Anregungen	19.06.1997
9.	Satzungsbeschuß	19.06.1997
10.	Ergebnismitteilung zu 8.	24.06.1997
11.	Bekanntmachung/Inkrafttreten	26.06.1997

Ausfertigung

Dieser Lageplan stellt den zeichnerischen Teil des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanes Ost-ringstraße dar, der in der Satzung vom 19.06.1997 in § 3 bezeichnet ist. Das Planaufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BGBl. I S.622) wurde eingehalten.

Rechberghausen, den 10. Juli 1997

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

(R.H.)



**Bebauungsplan  
Ostringstraße  
- 1. Änderung -**

*jetzt*

*Rechbergstraße*