



Bebauungsplan "Käppele", Eutingen-Weitingen

TEXTUEL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- § 2, 9 und 10 BauGB vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253
- § 1, 23 BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 32
- § 73 LBO für Baden-Württemberg vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 22.02.1988 Ges.B.I. S. 34
- § 4 GO vom 03.10.1983, zuletzt geändert am 18.05.1987, Ges.B.I. S. 161

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO vom 23.01.1990)

- Art der baulichen Nutzungen (§ 9(1) 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
§ 4(3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sind Höchstwerte (§ 17, Abs. 1 BauNVO).
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2(5) LBO)
Entsprechend den Einschriften im Plan als Höchstgrenze: II = 2 Vollgeschosse
- Bauweise (§ 2(2) BauNVO)
offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- Stellung der Gebäude und Errichtung (§ 9(1) 2 BauGB und § 73(1) 1 LBO)
Gebäudeausrichtung und Hauptfächrichtung entsprechend Planentwurf.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne der § 9(1) 4 BauGB und §§ 14 und 23(5) BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - nicht zulässig.
- Gärten und Stellplätze (§ 9(1) 4 BauGB und § 12(1) und (6) BauNVO)
Gärten und überbaute Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die Abstände der Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, bei Senkrechstellung mindestens 5,0 m betragen.
- Sichtfelder (§ 9(1) 10 BauGB)
Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume und Lichtmasten können in den Sichtfeldern zugelassen werden.
- Flächen zum Anpflanzen (§ 9(1) 25 a BauGB)
Pro Pflanzung: Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind mit Gehölzgruppen unterschiedlicher Höhe zu bepflanzen. Es sind die in der Anlage I aufgeführten Gehölze zu verwenden. Dabei sind je Baugrundstück je 2 hochstammige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Pflanzgeber für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Baugrundstück 2 Obstbäume anzupflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Für die weitere Bepflanzung sind Gehölze entsprechend Anlage I zu verwenden.
- Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) 25 b BauGB)
Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, soweit sie nicht einem nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben entgegenstehen. Die Bäume sind in Anlage II (Lageplan) dargestellt.
- Zulässige Grundfläche § 19(4) BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
1. Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird,
bis zu 10% vom Flurstück überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- Gärten- und Geschosflächen (§ 21 a(4) 3 BauNVO)
Die Flächen von Stellplätzen und Gärten in Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschosfläche nicht berücksichtigt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73(1) 1 LBO)

- Außere Gestaltung (§ 73(1) 1 LBO)
2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-40°. Flachdach-Gärten sind nicht zulässig.
Dachgauben und Dachzeileinschnitte sind zulässig bis zu 1/2 der Gebäudehöhe. Der Abstand der Dachgauben und Dachzeileinschnitte muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.
2.1.2 Außenhaut: Leuchtende, glatte, glänzende und schwarze Farböne und Anstriche für Fassaden sind nicht zulässig.
Dächer sind in roten Farbönen einzudecken.
2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1) 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen (§ 73(1) 5 LBO)
2.3.1 Einfriedigung der Straßen und Gehwege sind Einfriedigungen als Hecken oder Bepflanzung eingefriedigte Zäune bis max. 0,8 m oder Strachpflanzungen zulässig. Notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
Die Einfriedigungen (als Hecken oder eingefriedigte Zäune) entlang von Feldwegen dürfen max. 1,5 m hoch sein und müssen zur Wegkante mind. 0,5 m Abstand haben.
Hecken aus Nadelgehölz sind nicht zulässig.
2.3.2 Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern sie nicht für die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Zufahrt benötigt werden.
2.4 Gebäudehöhen (§ 73(1) 7 LBO)
2.4.1 Von der im Mittel am Hausgrund gemessenen, festgelegten Geländeoberfläche wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 0,8 m als Höchstgrenze festgesetzt.
2.4.2 Von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut wird entsprechend den Einträgen im Lageplan eine Höhe von 3,5 m als Höchstgrenze festgesetzt (maximale Traufhöhe).

3. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates	am 02.09.1986
Aufstellungsbeschluß geändert	am 09.07.1991
Aufstellungsbeschluß bekanntgemacht/Bürgerbeteiligung	am 12.09.1986
Auslegungsbeschluß des Gemeinderates	vom 09.07.1991
Auslegung bekanntgemacht	am 19.07.1991
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom 29.07.1991 bis 30.08.1991
Satzungsbeschluß des Gemeinderates	vom 08.10.1991
Satzungsbeschluß gemäß § 11(1) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt	am 18. Nov. 1991
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am 28. Nov. 1991

4. HINWEISE

- Bodenfunde:
Gemäß § 20 DStG besteht die Meldepflicht von Bodenfunden bei einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung kann nach § 27 DStG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-, in besonders schweren Fällen bis zu DM 500.000,-, geahndet werden.
- Lärmschutz:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich der von der Bundesautobahn A 81 ausgehenden Lärmemissionen. Daher wird empfohlen, Außenabstände möglichst nach Süden und Westen zu orientieren und nach Norden orientierte Räume mit Schallschutzfenstern auszustatten. Diese Empfehlung gilt insbesondere für die Baugrundstücke am nordwestlichen Ortsrand.
- Vermessungs- und Grenzzeichen
Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung geplanter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatl. Vermessungsamt in Horb a.N. zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

ZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, § 9(1) 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20(1) BauNVO)
0,4 0,6	Grundflächenzahl GRZ Geschosflächenzahl (§ 20(2) BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, § 9(1) 2 BauGB

ED	offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
Baugrenze	Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche	überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfächrichtung/Gebäudeorientierung § 9(1) 1 LBO	/§ 9(1) 2 BauGB

VON DER BAUBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN, § 9(1) 10 BauGB

Sichtfeld	Sichtfeld
-----------	-----------

VERKEHRSFLÄCHE, § 9(1) 11 BauGB

Gehweg, Fußweg, Radweg, Schrammbord	Gehweg, Fußweg, Radweg, Schrammbord
Aufteilung als Richtlinie	Aufteilung als Richtlinie
Fahrbahn	Fahrbahn
öffentliche Parkfläche	öffentliche Parkfläche

VERORDNUNGSFLÄCHEN, § 9(1) 11 BauGB

Umformstation	Umformstation
---------------	---------------

GRÜNLÄCHEN, § 9(1) 15 BauGB

Grünfläche als Bestandteil von Personenanlagen (§ 22(2) 4 BauGB)	Grünfläche als Bestandteil von Personenanlagen (§ 22(2) 4 BauGB)
--	--

PFLANZUNG / PFLANZBESTAND, § 9(1) 25 BauGB

Pflanzung für Bäume und Sträucher (§ 9(1) 25 a BauGB)	Pflanzung für Bäume und Sträucher (§ 9(1) 25 a BauGB)
Pflanzung ist im Sinne des § 9(1) 25 a BauGB	Pflanzung ist im Sinne des § 9(1) 25 a BauGB

ABGRÄNZUNGEN, § 9(1) 26 BauGB

Flächen für Abgräben, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	Flächen für Abgräben, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
---	---

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, § 9(7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, § 9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Flurstücksteilungen	Abgrenzung unterschiedlicher Flurstücksteilungen
Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Beschränkung der Traufhöhe	Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Beschränkung der Traufhöhe

FÜHRLINIEN DER NUTZUNGSCHWÄLLE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
TH max = maximale Traufhöhe	EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

HINWEISE

Vorverschaltete Grundstücksneuzugänge	Vorverschaltete Grundstücksneuzugänge
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bismarckstraße"	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Bismarckstraße"
Lage der Wasserleitung in der Rohrdorfer Straße	Lage der Wasserleitung in der Rohrdorfer Straße

Ausgefertigt:
Eutingen im Gäu,
den 08.10.1991
Bürgermeister B. B. B.

EUTINGEN - WEITINGEN

BEBAUUNGSPLAN "KÄPPELE"

Genehmigt:
Landrat von Eutingen im Gäu
Den 19.10.1991
RÖBER

ORIGINALMAßSTAB 1:500

0 5 10 15 20 30 40m

STEG STADTENTWICKLUNG
SUDWEST GEMEINNUTZIGE GMBH
7 STUTTGART 1 OLGASTRAßE 54

08.10.1991/HT

STEG