

# Bebauungsplan "Käppele", Eutingen-Weitingen

## TEXTTEIL

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

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

1. §§ 2, 9 und 10 BauGB vom 08.12.1986, BGBI. I S.2253
2. §§ 1-23 BauNVO vom 23.01.1990, BGBI. I S.132
3. § 73 LBO für Baden-Württemberg vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 22.02.1988 Ges.Bl. S. 54
4. § 4 GO vom 03.10.1983, zuletzt geändert am 18.05.1987, Ges.Bl. 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)

1.1 Art der baulichen Nutzungen (§ 9(1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

§ 4(3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte (§ 17, Abs. 1 BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2(5) LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze:  
II = 2 Vollgeschosse

1.4 Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der Gebäude und Firstrichtung (§ 9(1) 2 BauGB und § 73(1) 1 LBO)

Gebäudehauptrichtung und Hauptfirstrichtung entsprechend Planeintrag.

1.6 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.

1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9(1) 4 BauGB und § 12(1) und (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m, bei Senkrechtstellung mindestens 5,0 m betragen.

1.8 Sichtfelder (§ 9(1) 10 BauGB)

Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, Bebauung und Bewuchs freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume und Lichtmasten können in den Sichtfeldern zugelassen werden.

1.9 Flächen zum Anpflanzen (§ 9(1) 25 a BauGB)

Pfz-Pflanzzwang: 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 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Pflanzgebot: 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.

1.10 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.

1.11 Zulässige Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

1. Garagen 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 100 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

1.12 Garagen- und Geschößflächen (§ 21 a(4) 3 BauNVO)

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen werden bei der Ermittlung der Geschößfläche nicht berücksichtigt.

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

2.1 Äußere Gestaltung (§ 73(1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-40°. Flachdach-Garagen sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/2 der Gebäudelänge. Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen.

2.1.2 Außenhaut: Leuchtende, grelle, glänzende und schwarze Farbtöne und Anstriche für Fassaden sind nicht zulässig. Dächer sind in roten Farbtönen einzudecken.

2.2 Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen (§ 73(1) 5 LBO)

2.3.1 Entlang der Straßen und Gehwege sind Einfriedigungen als Hecken oder beidseitig eingepflanzte Zäune bis max. 0,8 m oder Strauchpflanzungen zulässig. Notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Die Einfriedigungen (als Hecken oder eingepflanzte 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).