Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Feldbergweg", Verlängerung

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 17. November 1995, geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1996 die nachstehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO und die nachstehenden Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 74 LBO bestimmt.

A - Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
- 1.2 Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes auf 3 pro Wohngebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grundflächenzahl GRZ (gem § 19 Bau NVO), der Geschoßflächezahl GFZ (gem § 20 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes festgelegt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Eintragung von Baugrenzen bestimmt.

4. Stellung der Baulichen Anlagen

4.1 Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

Bauweise

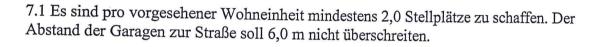
5.1 Als Bauweise wird Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Feldbergweg", Verlängerung

6. Höhenlagen

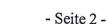
- 6.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH ist in Meter über Normal Null festgelegt. Abweichungen von 30 cm nach oben bzw. nach unten sind möglich.
- 6.2 Die maximal zulässigen Firsthöhen FH und Traufhöhen TH gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH (Oberkante Fertigfußboden) sind im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes festgelegt. Für die Definition der Traufhöhe TH gilt der Schnittpunkt zwischen senkrecht aufgehender Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

7. Stellplätze und Garagen



8. Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Drainpflaster, Rasenpflaster, Aufkiesung, Schotterrasen u. dgl.) herzustellen. Der maximal zulässige Abflußfaktor für diese Flächen beträgt 0,3.
- 8.2 Häusliches Abwasser ist in die private SW- Kanalisation im privaten Straßengrundstück zum Feldbergweg einzuleiten. Oberflächenwasser ist mittels einer Zisterne mit Rückhalteraum (Retentionsraum) zurückzuhalten, zu speichern und verzögert abzugeben. Die Drossel und der Überlauf sind an die private RW- Kanalisation im privaten Straßengrundstück zur Versickerung und zur Entlastung anzuschließen. Das Volumen des Rückhalteraumes (Retentionsraumes) muß pro Bauvorhaben mindestens 5,0 cbm betragen. Die Schaffung weiterer Rückhalteräume durch Gartenteiche, Rigolensysteme, Einstaudächer u. dgl. ist zulässig. Die Verwendung von Dacheindeckungsmaterialien, die sich negativ auf den Wasserhaushalt auswirken (z. B. unbeschichtete metallische Dächer aus Kupfer, Zink, Blei u. dgl.) ist nicht gestattet. Bei Verwendung des Brauchwassers für Haushaltszwecke u. dgl. sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten. Die geplante Nutzung ist im Bauantrag / Antrag auf Anschluß an die Wasserversorgung darzustellen.
- 8.3 Drainagen auf den Baugrundstücken mit Ableitungen zur Kanalisation oder auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig. Gegebenenfalls ist die Dichtigkeit der Baukörper konstruktiv (Weiße Wanne o. ä.) herzustellen.
- 8.4 Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 heimische und standortgerechte Hochstammbäume laut Pflanzliste mindestens 2. Ordnung sowie 2 Sträucher gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes zu pflanzen und zu pflegen. Beim Ausfall sind Nachpflanzungen vorzusehen. Die Standorte können den örtlichen Erfordernissen im Einzelfall angepasst werden.



Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Feldbergweg", Verlängerung

B - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 74 LBO

1. Gestaltung der Baulichen Anlagen

- 1.1 Für Haus 1 ist eine Bauweise mit Flachdach / Flachgeneigtem Satteldach 0° bis 10° gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes vorgeschrieben.
- 1.2 Für Haus 2 und 3 ist eine Bauweise mit Satteldach 30° bis 45° gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes vorgeschrieben.
- 1.2 Die Dachform- und gestaltung der Nebengebäude / Garagen ist dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer dieser Nebengebäude / Garagen mit Flachdachbegrünungen zur Wasserspeicherung und Filterung sind zugelassen.
- 1.3 Dachgauben und Dachaufbauten sind bei Satteldächern gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebaungsplanes zulässig. Sie sind so zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken. Das Maß der bauliche Nutzung darf auch durch den Einbau der Gauben nicht überschritten werden.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücken sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind unzulässig. Die Außenanlagen sind unter Berücksichtigung der Pflanzgebote gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen, Bepflanzungen

3.1 Bäume, Sträucher, Hecken und Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen sind gemäß Pflanzliste vorzusehen. Einfriedigungen an Straßen und alle seitlichen Einfriedigungen bis zur Verlängerung der Gebäude-Vorderflucht hinein sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die übrigen Einfriedigungen dürfen nicht über 1,20 m hoch sein.. Massive Einfriedungen und Sockel sind nur bis zu einer freien Höhe von 0,50 m gestattet. Der Abstand von Beflanzungen zur Grenze des Straßengrundstücks muß mindestens 0,5 m betragen. Die Abgrenzung zur offenen Landschaft bzw. zum südlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück darf nur aufgelockert mit Einzelgehölzen oder kleinen Gehölzgruppen erfolgen, durchgehende Heckenriegel sind nicht zulässig.

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Feldbergweg", Verlängerung

4. Pflanzlisten

4.1 Pflanzliste A, Großbäume 1. Ordnung

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Esche

Fraxinus excelsior in Sorten

Winterlinde

Tilia cordata in Sorten

Sommerlinde

Tilia platyphyllos

Buche Stieleiche

Fagus sylvatica

Quercus robur

Traubeneiche

Quercus petraea

4.2 Pflanzliste B, Mittelgroße Bäume 2. Ordnung

Apfel

Berner Rosenapfel

Apfel

Bohnapfel

Holzapfel

Malus Sylvestris

Apfel

Spätblühender Wintertaffetapfel

Apfel

Jakob Lebel

Gartenapfel

Malus domestica

Birne

Schweizer Wasserbirne

Birne

Gelbmöstler

Feldahorn

Acer campestre

Eberesche, Vogelbeere

Sorbus aucuparia

Hainbuche, Weißbuche

Campinus betulus

Hängebirke

Betula Pendula

4.3 Pflanzliste C, Sträucher

Kornelkirsche

Cornus mas

Schwarze Heckenkirsche

Lonicera nigra

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn Schlehe

Prunus spinosa

Silberweide

Salix alba Salix caprea

Salweide Haselnuss

Corylus avellana

Johannisbeere

Ribes alpinum Sambucus racemosa

Roter Holunder Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Hartriegel Pfaffenhütchen

Cornus sanguinea Euonymus europea Viburnum lantana

Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus Rosa pimpinellifolia, spinosissima

Bibernellrose Frauenmantel

Alchemilla mollis

Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Feldbergweg", Verlängerung

4.3 Pflanzliste C, Sträucher - Fortsetzung

Storchenschnabel

Geranium macrorhizzum

Wildrosenarten

Rosa sp.

Weinrose

Rosa rubiginosa

Hundsrose

Rosancanina

Blumberg, den 18.11.2003

Matthias Baumann

Bürgermeister