

Gemeinde Dauchingen

BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.09.96 im Maßstab 1 : 1.000 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN -

festgelegt:

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGB1. S. 132)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GB1. S. 617)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGB1. I 1991 S. 58)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WA¹ - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.1.2 WA² - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Als Ausnahme sind sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 zulässig.

1.1.3 MI¹ - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Zulässig sind nur:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

MI² - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind nur die Nutzungen gem. MI¹

Im Einzelfall können für das Flurstück 12 (Villinger Str. 12) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, wenn sie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und die bestehenden Emissionen nicht erhöht werden.

1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung Kirche (siehe Planeintrag)

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO festgesetzt.

1.3 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Sie richtet sich nach der Umgebungsbebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB.

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es werden keine Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

1.5 **Nebenanlagen**

1.5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen können innerhalb der Bauflächen sowohl im Gebäude als auch am Gebäude angebaut oder im bebaubaren Grundstück freistehend errichtet werden.

Anstelle von Garagen sind dementsprechende Stellplätze zugelassen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m einzuhalten oder bei Unterschreitung bis 3 m ist das Garagentor mit einem fernsteuerbaren Türöffner auszustatten.

Die Errichtung von Garagen in den privaten Grünflächen (Ziff. 1.7.2) ist nur ausnahmsweise als Tiefgarage zulässig. Sie muß vollständig unterhalb des natürlichen Niveaus angelegt und vollflächig bepflanzt werden (Humusstärke mind. 20 cm).

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Straßenverkehrsflächen (siehe Planeintrag)

1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußweg (siehe Planeintrag)
- Verkehrsgrün (siehe Planeintrag)

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen gem. Pflanzliste und zur Anlage von bepflanzten Vorgärten für die Anlieger.

Auf dieser Fläche sind außerdem zulässig:

- Grundstückszufahrten
- PKW-Stellplätze, wenn als Ausgleich dafür je 1 mittelkroniger Laubbaum für 2 Stellplätze angepflanzt wird.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage (siehe Planeintrag)

1.7.2 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Obstbaumwiese und Gartenanlage“

Innerhalb dieser Flächen sind nicht zulässig:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Brutto-Rauminhalt von mehr als 15 cbm haben

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzung kann im Einzelfall private Grünfläche bis zu 50 % mit baulichen und sonstigen Anlagen bebaut werden. Die Grünfläche dieser Anlagen ist bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) des Baugebietes zu berücksichtigen.

1.8 Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.8.1 PFG 1 (Pflanzgebot) - Baumanpflanzungen

Wird ein Grundstück bebaut, sind mindestens 3 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von $\geq 10 - 12$ cm gem. Pflanzliste (Anlage 1) zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist im Baugesuch darzustellen.

1.9 Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25 b BauGB)

1.9.1 Im gesamten Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,7 m - gemessen 1 m über Geländeoberfläche - zu erhalten und bei Abgang an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.10.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

1.10.2 Duldung von baulichen Maßnahmen und Vorrichtungen auf den Baugrundstücken.

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und evtl. Erdplanumsentwässerungseinrichtungen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

2.1.1 Satteldach und Krüppelwalmdach

Versetzte Dächer sind zulässig. Sonderdachformen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung: mindestens 30°

2.2 Dachform und Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden

2.2.1 Satteldach oder Flachdach als begrüntes „Grasdach“

2.2.2 Dachneigung von Satteldächern mind. 23°

2.2.3 Werden Nachbargaragen an der Grenze zusammengebaut, sind diese aufeinander abzustimmen. Dies gilt für die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

2.4 Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben) und Quergiebel (Widerkehr)

2.4.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf maximal 1/2 der Dachlänge beschränkt. Quergiebel (Widerkehr) sind bis 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel müssen durch einen mindestens 1,5 m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2.5 Freileitungen

(§ 74 LBO) - keine Festsetzungen

2.6 Gestaltung befestigter Stellplätze und Zufahrten

2.6.1 Die PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflastersteine oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen zu befestigen (Fugenanteil mind. 30 %).

2.7 Müllbehälter

2.7.1 Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

3. Hinweise

3.1 Landesdenkmalamt

3.1.1 Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG (zufällige Funde) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten. Auch ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

- 3.2.1 Der anfallende Ober- und Unterboden ist getrennt und in möglichst großem Umfang auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.
- 3.2.2 Der überschüssige Bodenaushub soll einer Verwertung an anderer Stelle zugeführt werden.
- 3.2.3 Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden sollte zu Rekultivierungsmaßnahmen, im Landschaftsbau oder ähnlichem verwendet werden.
- 3.2.4 Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ zu beachten.
- 3.2.5 Im Falle, daß in ausgehobenen Baugruben Unregelmäßigkeiten in der Schichtlagerung des Gründungshorizonts festgestellt werden, sollte eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme erfolgen.

3.3 Altlasten

Gefahrenverdächtige Flächenbelastungen und Altlasten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

4. Unverbindliche Gestaltungsvorschläge

- 4.1 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern, Rasen- bzw. Wiesenflächen oder Gärten anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Zäune sollten so gestaltet sein, daß sie für Kleinsäuger wie z.B. Igel passierbar sind.
- 4.3 Es wird empfohlen, einen Dachrinnenabfluß mit einer Regenwasserfanganlage (mind. 200 Liter) vorzusehen. Hiermit kann weitgehend die Gartenbewässerung durchgeführt werden.
Unbelastete Dachflächenwasser sollten breitflächig über die natürliche Bodenfiltration im Grundstücksbereich versickert werden.
- 4.4 Zur Verbesserung des Ortsbildes und des Grünanteils wird empfohlen, großflächige Wände zu bepflanzen (Anlage 1 - Pflanzliste).

Ausgefertigt:

Dauchingen, den 30.10.97

gez. Bruder
(Bürgermeister)