

T E X T T E I L

Der Bebauungsplan "Scheibenbühl II" wurde gemäß folgender Rechtsgrundlagen ausgearbeitet:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253) geänd. durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBI. I, S. 1093)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, berichtigt GBI. S. 519) und geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBI. S. 51) und vom 22.02.1986 (GBI. S. 55) und vom 17.12.90 GBL S. 426.

Bestandteile des Bebauungsplanes Scheibenbühl II sind:

Lageplan M.1:500

Textteil mit Begründung

sowie als Beiplan der Gestaltungsplan für die Freiflächen M.1:200 und der Straßenausbauplan mit Höhen und Schnitten und Böschungen M.1:200

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
nicht zulässig sind entgegen § 4 (3) BauNVO:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige  
nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Ver-  
waltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) BauNVO:  
6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen und 8. Vergnü-  
gungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21y BauNVO)

2.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan zum Bebauungsplan.

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der vorgegebenen GRZ / GFZ bedarf des Ein-  
verständnisses der Gemeinde.

2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich  
der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Um-  
fassungswände sind voll anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

- 3.1  = wie offene Bauweise gem. § 22 BauNVO  
jedoch nur Hausgruppen zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen als Gebäudehaupttrichtungen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Lageplan zum Bebauungsplan festgelegten Flächen oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 6.2 Nebenanlagen i.S.v. § 15 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

7. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

8. Private Freiflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die privaten Freiflächen müssen gärtnerisch gestaltet werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit GR, FR und LR im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Anlieger zu sichern.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume (hochstämmige, standortgerechte Laubbäume) zu pflanzen. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

11. Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen, die später durch die Geländeangleichung wieder entfallen können.

12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt (s. Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan). Die Höhenlage des vorhandenen und des geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben nachzuweisen und der vorhandene und der geplante Geländeverlauf in den Baueingabeplänen darzustellen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

### 1. Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
- 1.2 Dacheindeckung: Die Dacheindeckungen sind nur mit roten oder rot-braunen Dachsteinen (Tonziegeln oder Betondachsteinen) zulässig. Die Farbtöne grau, schwarzbraun und schwarz sind nicht zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
  - a) Sie dürfen je Traufseite nicht länger als 30 % der Firstlänge sein. (Dies gilt auch für die Einzelfirste gestaffelter Reihenhäuser).
  - b) Sie sind nur im Geschoß über dem 1. Obergeschoß zulässig.
  - c) Der seitliche Abstand zu Ortgängen muß mindestens 3,0 m auf beiden Seiten betragen. (Bei gestaffelten Reihenhäusern gilt dies Vorschrift nur für die äußeren Giebel).
  - d) Dachaufbauten sind als Schleppgaupen auszuführen. Die maximale Länge einer Einzelgaupe wird auf max. 2,2 m beschränkt. Der Gaupenansatz muß mindestens 1 m unter dem First liegen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.5 Die eingeschossige Arkade im MI muß mit ziegelgedecktem Pultdach versehen werden.

### 2. Fassadengestaltung (§ 73 (1) LBO)

- 2.1 Die Wandflächen sind zu verputzen. Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Teile der Fassaden können auch mit Holzverkleidungen verblendet werden, (max. 35 % der Fläche).
- 2.2 Bei den Fenstern sind stehende Formate auszuführen.
- 2.3 Die Fassadengestaltung, auch die Farbgebung, ist mit der Stadt abzusprechen.

### 3. Werbeanlagen (73 (1) LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und in den Baueingabeplänen darzustellen.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur auf der Fassade des Erdgeschosses zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### 4. Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne bzw. Parabolantenne pro Gebäude ist unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

- 5.1 Im Gestaltungsplan für Freiflächen werden die zulässigen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt. Es sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m über Straßen- bzw. Gehwegshöhe (Ausnahme: Platzeinfassung am Droste-Hülshoff-Weg) und nur i. V. m. Hecken zulässig. Zäune sind zu begrünen und dürfen max. 0,80 m Höhe haben.
- 5.2 Entlang sonstiger Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune aus Holz oder Draht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 6 LBO)

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
- 6.2 Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z. B. Zufahrten, Zugänge). Alle anderen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasenfuge u. ä.).

7. Geländegestaltung (§ 73 (1) 5 LBO)

- 7.1 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- 7.2 Geländerveränderungen müssen den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepaßt werden.

8. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

- 8.1 Für die Gebäude ist eine maximale Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - festgesetzt und im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.
- 8.2 Im Bereich der Hangneigung muß die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bei längeren Baukörpern so gestaffelt sein, daß der Höhenunterschied von EFH zum vorhandenen Gelände maximal 0,75 m beträgt.

*Spun*

Teufel

*Me*