

GEMEINDE DUSSLINGEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN » BUNDACH-OST«



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 31.08.1990, Maßnahmengesetz BGBl. I, S. 926
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 31.08.1990,
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), 15. Auflage 1991,
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 2 ff BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Einschränkungen und Ausnahmen
gem. § 1 (5) und (6) BauNVO

Anlagen gem. § 4 (2) 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Einschränkungen und Ausnahmen
gem. § 1 (5) und (6) BauNVO

Tankstellen § 6 (2) 7, Vergnügungsstätten § 6 (2) 8, sowie Ausnahmen gem. § 6 (3) sind nicht zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO))

Maßgebend sind die Eintragungen im Lageplan

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Maßgebend sind die Eintragungen im Lageplan.

...

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 (4) BauGB/§ 14 BauNVO)

Im WA sind Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig - sofern es sich um hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplatz sowie Anlagen von Kinderspielflächen und Einfriedigungen handelt. Ferner sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude gem. § 2 (2) LBO handelt, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zu errichten.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Wohnungen entlang der B 27 sind bis zur Errichtung der Lärmschutzeinrichtung im Zuge der Neubaumaßnahme durch bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen wirksam zu schützen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

An den im Lageplan eingezeichneten Standorten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bei der Anordnung mehrerer zusammenhängender Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

...



1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen aus topographischen und konstruktiven Gründen notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Rabatten einschl. evtl. Betonabstützungen auf den angrenzenden Grundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

1.9.1 Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (z.B. Parkplatz) einschl. Bepflanzung über 0,7 m Höhe, gemessen vom Fahrbahnrand, ausgenommen hochstämmige Einzelbäume, freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO/§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Gebäudefassaden sind zu verputzen. Die Farbgebung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Doppelhäuser und Garagen sind hinsichtlich der Farbgebung als ein Gebäude zu behandeln.

...

2.1.2 Werbeanlagen, Automaten (§ 73 (1) LBO)

Im Allgemeinen Wohngebäude (WA) sind Werbeanlagen und Automaten unzulässig, außer, wenn es sich um Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² handelt, die an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Im Mischgebiet (MI) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Brüstung im 1. OG zulässig. Die Werbeanlagen sind in Fassadenzeichnungen maßstabsgetreu darzustellen. Die Gestaltung hat auf den Charakter des Gebäudes und den Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

2.1.3 Dachform (§ 73 (1) LBO)

2.1.3.1 Hauptgebäude

Dachform siehe Planeinschrieb.

2.1.3.2 Garagen

sind mit Satteldächern bzw. Pultdächern bis 30 ° Neigung auszuführen.

2.1.4 Dachgestaltung (§ 73 (1) LBO)

2.1.4.1 Als Dachdeckung sind nur Materialien in naturrotem Ziegelton zulässig.

2.1.5 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 (1) LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur bis zu dem Ausmaß zulässig, wie es Größe und Gestaltung des Gebäudes zulassen und der geschlossene Charakter der Dachfläche erhalten bleibt.

...



2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Maximale Firsthöhen: im Bebauungsplan sind maximale Firsthöhen - Höhenunterschied zwischen Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses und der Außenfläche der Dachhaut im First - festgesetzt (siehe Planeinschrieb)

2.2.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

2.3 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Auf oder an einem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.5 Müllbehälter

Müllbehälter müssen optisch abgeschlossen untergebracht werden.

2.6 Außenanlagen und Freiflächen (§ 73 (1) 5 LBO)

2.6.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

2.6.1.1 Für je 100 m² wasserundurchlässig befestigte Hoffläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.6.1.2 Im MI sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Arbeits- oder Lagerflächen nicht zulässig.

...

2.6.2 Einfriedigungen

- 2.6.2.1 Zugelassen sind Hecken, Holzzäune, Palisaden und Drahtzäune (Drahtzäune nur, wenn sie von Hecken eingewachsen werden) bis zu einer Höhe von 1 m. Ferner sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm zugelassen. Die Gesamthöhe der Einfriedigung ist auf 1 m beschränkt.

3. Hinweis

Zu jedem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen vorzulegen, in dem verbindliche Aussagen über Art und Umfang der Hofbefestigung und der Grünanlagen einschl. Pflanzplan enthalten sind.

Aufgestellt:
Dußlingen, den 18. Juni 1993


Schiffmacher
Bürgermeister

