



GEMEINDE VORSTETTEN

KREIS EMMENDINGEN

GEBIET GOTTESACKER

Textteil zum Bebauungsplan Gottesacker

I. Rechtsgrundlagen

- | | | |
|--|--------|-----------------|
| 1. Bundesbaugesetz | BBauG | vom 18. 8. 1976 |
| 2. Baunutzungsverordnung | BauNVO | vom 15. 9. 1977 |
| 3. Landesbauordnung
Baden-Württemberg | LBO | vom 11. 4. 1972 |
| 4. Planzeichenverordnung | PlZVO | vom 19. 1. 1965 |

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften aufgehoben.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BBauG
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
 - 1.2 Dorfgebiet MD § 5 BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO
 - 2.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) § 18 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
 - 2.3 Im gesamten Gebiet wurde die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.
3. Bauweise § 22 BauNVO
 - 3.1 Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan
 - 3.2 Die "Offene Bauweise" gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet WA mit nur Einzelhäusern zulässig können ausnahmsweise auch Doppelhäuser zugelassen werden. Dabei darf das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt werden, sowie im Gesamtgebäude (Doppelhaus) gleichfalls maximal nur zwei Wohnungen errichtet werden.
 - 3.3 Die "Abweichende Bauweise" gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt, Gebäude auf der Grundstücksgrenze dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche dort wieder aufgebaut werden.



4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BBauG
 - 4.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, ansonsten gelten die bestehenden Firstrichtungen.
5. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
 - 5.1 Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet WA sind, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen
 - 6.1 Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) darf von Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk (Unterkante Dachhaut in Gebäudemitte gemessen) maximal betragen:
 - a. bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m
 - b. bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
 - 6.2 Die Sockelhöhe (Differenz Oberkante Erdgeschoßfußboden - Höhe Gehweg, Mitte Langsseite Haus) darf bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden höchstens 100 cm betragen.
 - 6.3 Die Kniestockhöhe darf bei Gebäuden mit mindestens 45° Dachneigung bis zu 30 cm, bei Gebäuden mit geringerer Dachneigung höchstens 40 cm betragen.
 - 6.4 Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zu den Straßen ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Einzeichnungen nachzuweisen.
 - 6.5 Im Teilgebiet zwischen der Straße am Mühlbach und dem Mühlbach sind die Gebäude ~~mindestens 90 cm~~ über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen.
7. Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA
 - 7.1 Garagen sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und innerhalb der allgemein überbaubaren Flächen zulässig. Als Ausnahme zulässig: Eine weitere Garage an die im Bebauungsplan festgesetzte Garagenfläche.
 - 7.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - 7.3 Für jedes Grundstück ist der Platz für mindestens zwei Garagen und gemäß der maximal zulässigen Wohneinheiten des Gebäudes weitere Stellplätze nachzuweisen. Für alle zu den Wohneinheiten gehörenden Kraftfahrzeuge müssen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
 - 7.4 Der Einbau der notwendigen Garagen im Erdgeschoß der Gebäude ist zulässig.
8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) Nr. 10 BBauG
 - 8.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von über 50 cm freizuhalten.
9. Wasserwirtschaftliche Fläche § 9 (1) Nr. 16 BBauG

Aus Gründen der Gewässerunterhaltung ergibt sich die Notwendigkeit der Freihaltung eines Uferstreifens. Innerhalb der wasserwirtschaftlichen Fläche sind kleiner Bauten und Nebengebäude (z. B. Gewächshäuser) untersagt.