

Genehmigt
Biberach, den

17. APR. 2002

Gemeinde Warthausen

**Textteil zum Bebauungsplan
"Schloßgut II"**


Regierungs-Assessor

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Schloßgut wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- ☐ **Baugesetzbuch** (BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141))
- ☐ **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- ☐ **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- ☐ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** vom 24.07.2000 (GBl., S. 582, ber. S. 698)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB u. 1-15 BauNVO)

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Die in § 4 Abs 3 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und so mit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 -21 a BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche, der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl, der Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung, sowie der max. zulässigen Firsthöhe.
- 2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

3 bebaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nur für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, Loggien, Balkone, Terrassen, Treppen und Wintergärten auf den straßenabgewandten Seiten möglich.

- 3.3 Auf der straßenzugewandten Seite dürfen die Baugrenzen nur von Eingangsüberdachungen überschritten werden.
- 3.4 Die Baugrenzen dürfen von den obengenannten Gebäudeteilen maximal 1,5 m überschritten werden.

4 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung.

6 **Garagen**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Garagen müssen baulich mit dem dazugehörigen Wohngebäude verbunden werden.
- 6.3 Garagen, deren Dachneigung unter 15° beträgt, sind mit einem begrünten Dach zu errichten.

7 **Nebengebäude**

Auf jedem Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet ist auch auf der nicht überbaubaren Fläche ein Gewächshaus oder ein Gartenhäuschen bis 20 cbm zulässig (Vorgartenbereich ist ausgenommen). Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO vom 23.01.1990 werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

8 **Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die vorhandenen Bäume auf den Flächen, für die eine Bindung für die Erhaltung der Sträucher festgesetzt ist (Pfb im zeichnerischen Teil), dürfen nicht entfernt und müssen gepflegt werden.
- 8.2 Flächen für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, müssen mit Pflanzen aus der Liste der Ziffer A 8.5 bepflanzt werden.
- 8.3 Flächen für die ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen ist, müssen mit Pflanzen aus der Liste der Ziffer A 8.5 bepflanzt werden. Desweiteren können sie mit heimischen Obsthochstämmen bepflanzt werden.

Pro 300 m² beendeter Grundstücksfläche ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum (Hochstamm) mit mindestens 15cm Stammumfang in 1m Höhe gemessen, sowie mindestens 5 Sträucher jeweils aus der in Ziffer 8.5 aufgeführten Liste zu pflanzen.

8.5 Bäume:

Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Bergulme, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Feldulme

Sträucher:

Heckenrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, roter Hartriegel, Liguster, Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, rotes Geißblatt, Weide, Haselnuß

Alleebäume:

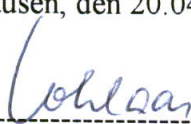
Kastanien oder Eiche

- 8.6 Sofern bis zur Schlußabnahme der Bebauung die Pflanzungen gemäß der Pflanzvorschriften noch nicht erfolgt sind, sind sie spätestens in der folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B Sonstige Bestandteile und Hinweise

1. Ergänzend zu den unter A aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO in einer gesonderten Satzung erlassen.
2. Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt hergestellten Karte im Maßstab 1 : 1000 ausgearbeitet
3. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Warthausen, den 20.04.2000/05.11.2001



WOHNHAAS
(Bürgermeister)