

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27/08/1997 (BGBl. I DS. 2141) ber. Am 16/01/1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVo) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23/01/1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24/01/1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18/02/1990 (BGBl. I S. 58)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08/08/1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert am 15/07/1997 (Gbl. S. 521)

1. Planungsrechtliche Grundlagen (§ 9 BauGB und BauNVo)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und BauNVo)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVo)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVo)

- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

- 1.2.2 Grundflächenzahl

Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

- 1.2.3 Geschossflächenzahl

Entsprechend den Einschrieben im Plan (Nutzungsschablone)

- 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach beträgt die maximale Traufhöhe 3.75 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Schnittkante der Außenwand mit Unterkante Sparren.

1.3 Höhenanlage von baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- 1.3.1 Die Höhenlage der Gebäude und der baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Geländeschnitte in m ü. NN (NEUES System) darzustellen.
- 1.3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Wohngebäude ist in m ü. NN festgesetzt (siehe Einschrieb im Lageplan)

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVo)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVo)

Einzel- und Doppelhäuser siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Hausgruppen sind nicht zulässig.

1.4.2 Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Siehe Einschrieb der Hauptfirstrichtung im Plan.

1.4.3 Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Garagen, die nicht als Grenzbauten errichtet werden, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5.50 m betragen.

1.4.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVo)

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

- 1.5.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von ca. 0.3 m und einer Tiefe von ca. 0.5 m zu dulden. Ebenso sind Masten für Straßenbeleuchtung einschließlich ihrer Fundamente zu dulden.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Auf den dargestellten Pflanzgebotsflächen sind einheimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten zu pflanzen.

Empfohlene Arten:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Coryla avellana* (Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Weißhorn)
- *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa spec.* (Wildrosen)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- *Corylus colurna* (Baumhasel)
- *Crataegus Carrierei* (Apfeldorn)
- *Crataegus crus-galli* (Hahnendorn)
- *Crataegus l. _Paul>s Scarlet>* (Rotdorn)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

1.7 Oberflächenwasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sie dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund abgeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde versickert werden.

Die Größe und Lage ist in den Bauvorlagen darzustellen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2 m betragen.

Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderen Regenwassernutzungsanlagen ist eine Versickerungsmulde herzustellen.

1.8 Kellergeschosse

Die Untergeschosse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser wasserdicht auszubilden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 74 und 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Außenwände

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben zulässig. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Wohngebäude

Satteldach, Dachneigung siehe Einschrieb im Plan.
Höhenversetzte Dächer sind mit einem Höhensprung von max. 1.0 m zulässig.
Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder grauen Materialien einzudecken.
Bei Doppelhäusern hat die Eindeckung in einheitlichem Material, Art und Farbe zu erfolgen.
Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflängen nicht überschreiten und müssen mindestens 2.0 m Abstand von der Giebelwand einhalten.

Garagen und Carports

Flach- und Satteldach. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer oder Pultdächer zulässig.
An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Anlagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.3 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

2.2 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 1.5 Stellplätze oder Garagen, jedoch mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohngebäude herzustellen.
Ergebnis bei der Stellplatzberechnung eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoß zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken oder Holzzäune zulässig.
Zäune aus Stacheldraht oder Drahtgeflecht sowie Mauern sind nicht zulässig.
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern unzulässig.
Entlang der Grenzen zwischen Privatgrundstücken sind sie nur bis 0.10 m Höhe zulässig.
Mit Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0.50 m einzuhalten.

2.5 Gestaltung der unbebauten u. befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.
Aufschüttungen und Abgrabungen mit mehr als 1.50 m Höhenunterschied zum Urgelände sind nicht zulässig. Der Geländeanschluss ist mit dem Nachbargrundstück abzustimmen.

2.6 Hinweise

2.6.1 Geruchs- und Lärmemmission durch Landwirtschaft
Die von den landwirtschaftlichen Flächen im umgebenden Bereich auftretenden Geruchs- und Lärmemmissionen sind zu dulden. Ein Rechtsanspruch gegenüber der Gemeinde Uttenweiler kann dadurch nicht abgeleitet werden.

2.6.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes bzw. des Bauplatzes zu verwenden.

2.6.3 Archäologische Funde

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile o. ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalsgesetzes wird hingewiesen.

2.6.4 Telekommunikationsleitungen

Aus ortsgestalterischen Interessen (Ortskirche) sind die Telekommunikationsleitungen Unterirdisch zu verlegen. Auf § 50 Abs. 3 TKG wird hingewiesen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt,
Uttenweiler, den 25/03/2002

gez. Dahler
Bürgermeister

Aufgestellt,
Uttenweiler, den 25/03/2002

gez. Ingenieur- u. Vermessungsbüro
N. Fetscher Dipl. Ing. (FH)
Hölderlinstr. 11
88524 Uttenweiler