

## Bebauungsplan „Staigstraße“ Textteil

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone).

Die max. Firsthöhe  $FH_{max}$  darf höchstens 8,50 m bzw. 8,00 m betragen festgesetzt (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone). Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage der für das Grundstück maßgebenden Straße orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Dachfirstes. Abweichende Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen.

Die max. Traufhöhe  $TH_{max}$  darf höchstens 4,50 m bzw. 4,00 m betragen festgesetzt (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone). Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Lageplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage der für das Grundstück maßgebenden Straße orientiert. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

Abweichende Festsetzungen sind im Lageplan eingetragen.

Die TH von zulässigen Quergiebeln darf die TH max. um die in Abb. 1 dargestellten Maße überschreiten. (Zur Zulässigkeit von Quergiebeln, siehe örtliche Bauvorschriften, Ziffer 1).



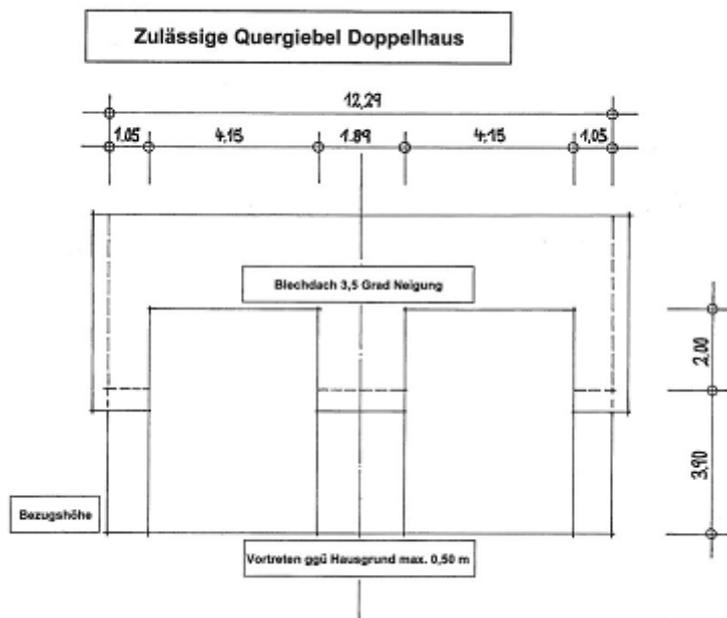


Abb. 1

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit Garagen ist von der Straße ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten, wenn das Tor parallel zur Straße angeordnet wird. Ausnahmsweise kann der Mindestabstand von 5 m im Einvernehmen mit der Gemeinde verringert werden, sofern keine städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe entgegenstehen.

Hauseingangsüberdachungen und Garagenvordächer sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung gilt für die Hauptgebäude.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## 6. Pflanzgebot und Erhaltung der Bepflanzung

Das Pflanzgebot ist entsprechend dem Baumpflanzplan zum Bebauungsplan umzusetzen. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Das gilt auch für Bestandsbäume

## 7. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Straße wird wie bisher der Kanalisation zugeführt (keine Änderung zum Bestand).

Bei den Baugrundstücken gilt Folgendes:

Aus der zur Bebauung geplanten Fläche darf der bestehenden Mischwasserkanalisation nur die Niederschlagswassermenge zugeleitet werden, die der unbebauten Fläche entspricht. Die durch die Bebauung zusätzlich anfallende Wassermenge ist in einem privaten Stauraumkanal zurückzuhalten und über eine Rohrdrossel an den best. Kanal anzuschließen. Der geplante Notüberlauf des Stauraumkanals ist ebenfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Anstelle des privaten Stauraumkanals können auch Retentionszisternen gebaut werden.

### **Rechtsgrundlagen für den Textteil:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1057).
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl.IS 1063).
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F.v. 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der jetzt gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBI S 357, 416 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014. (GBI.S.501)

Aidlingen, 12.04.2018

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO für den Bebauungsplan „Straigstraße“

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind andere Dachneigungen zulässig. Flachdächer und Dächer bis 15° Dachneigung sind zumindest extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer, die als Terrasse genutzt werden.

Weiterhin ist der Inhalt der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Dach-einschnitten vom 6. Juli 1992, die als Anlage diesen Örtlichen Bauvorschriften beigegeben ist, maßgebend.

Quergiebel sind nur unter Beachtung der in Abb. 2 dargestellten Grundsätze zulässig.



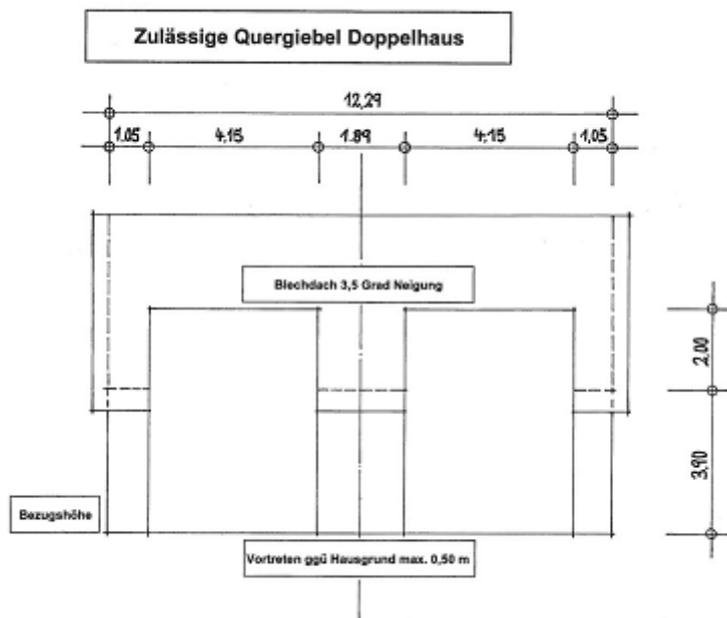


Abb. 2

2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Mindestens 25 % der unbebauten Flächen eines Grundstücks sind als Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur offene und lebende Einfriedigungen (Hecken) mit darin einbezogenen Maschen- und Knüpfdrahtzäunen sowie Naturholzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

3. Antennen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antennenanlage einschließlich Parabolantenne zulässig.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff.5 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

## 6. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Einfriedigungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 2,2 m Höhe bzw. Tiefe, Einfriedigungen sind nur bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

### **Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 5. März 2010 (GBl.S. 357/416) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl.S 501).
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 28. Mai 2015 (GABl. v. 24. Juni 2015 S.260)

Aidlingen, 12.04.2018

Der textliche Inhalt dieses Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Aidlingen vom ..... überein.

Aidlingen,

Fauth  
Bürgermeister