

BAUVORSCHRIFTEN

zur

erneuten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Robert-Koch-Straße“

I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), mit Änderungen
2. §§ 1 - 23 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), mit Änderungen
3. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), mit Änderung
4. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), mit Änderungen

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 5/18 auf der Gemarkung Brigach und Flst.-Nr. 879 auf der Gemarkung St. Georgen wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um den Bau eines Alten- oder Altenpflegeheimes zu ermöglichen.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt sind.

§ 3 - Ausnahmen und Beschränkungen

1. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:

Schank- und Speisewirtschaften.

2. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig:

kleine Beherbergungsbetriebe.

Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

§ 4 - Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 - Nebenanlagen und Nebengebäude

Als Nebenanlagen sind Ställe für Kleintierhaltung, die nicht der beruflichen Nutzung dienen, nur zulässig, soweit sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Nebengebäude, außer Garagen und einem Gewächshaus je Grundstück bis zur Größe von 2,5 x 4,0 m und 4,0 m Firsthöhe und eine Geschirrhütte bis 2,5 x 3,0 m und 3,5 m Firsthöhe, sind nicht zugelassen.

§ 6 - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

§ 7 - Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
2. Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

§ 8 - Pflanzbindungen und Pflanzgebot

1. Bäume, die im Bebauungsplan dargestellt sind, sind im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung anzupflanzen.
2. 15 % der Fassadenfläche sind zu begrünen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 - Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Blanke und reflektierende Metallteile sowie Verputze und Außenfassaden in kräftigen und grellen Farben sind nicht zulässig.
2. Die Traufhöhe, gemessen an der Außenkante des Mauerwerkes von der EFH des Rohbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, darf auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge höchstens 3,75 m betragen.

§ 10 - Dachformen und Gestaltung

1. Im Baugebiet sind abgesetzte Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung kann zur Straße hin trauf- oder giebelständig erfolgen.
2. Als Dachaufbauten sind Gaupen bis höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Untergeordnete Widerkehre, die mit ihrem First deutlich vom Hauptfirst abgesetzt sein müssen (mindestens 0,6 m), dürfen bis maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge erstellt werden. Dachdeckung und Dachneigung muß dem Hauptdach entsprechen.
3. a) Die Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
b) Bei bestehenden Gebäuden kann die vorhandene Dachform und Dachneigung beibehalten werden, wenn lediglich Änderungen oder Umbauten vorgenommen werden.
4. Als Dachdeckungsmaterial darf nur rotbraunes bis dunkelbraunes und graues Material verwendet werden.
5. a) Werden Garagen mit dem Hauptgebäude verbunden, sind sie entweder mit einem dem Hauptgebäude angepaßten Dach, mit Flachdach, das als Terrasse ausgeführt ist, oder mit begrüntem Flachdach herzustellen.
b) Freistehende Garagen sind entweder mit einem dem Hauptgebäude angepaßten Dach oder mit begrüntem Flachdach herzustellen.
c) Miteinander verbundene Garagen - auch wenn sie auf verschiedenen Grundstücken stehen - müssen in ihrer Gestaltung einheitlich ausgeführt werden.

§ 11 - Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Garagen- vorflä- chen sowie Hauszugängen

1. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenvorflächen sowie Hauszugänge sind so zu befestigen, daß eine Verschmutzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erfolgt.
2. Die Garagenzufahrten, Garagenvorflächen, Stellplätze und Hauszugänge dürfen nur in wasserdurchlässiger Pflasterung erfolgen. In der Oberfläche geschlossene Beläge sind nicht zulässig.

§ 12 - Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. (Auf § 8 dieser Vorschrift wird verwiesen.)

§ 13 - Einfriedigungen

1. Als Einfriedigungen sind gestattet:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße):
Sockel bis zu 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung

2. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Hecken und Pflanzungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
3. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,5 m nicht überschreiten. Diese Höhenbegrenzung gilt nur, sofern nicht in § 14 einschränkende Vorschriften erlassen sind.

§ 14 - Einfriedigungen an Straßeneinmündungen

Einmündungen von Straßen sind von jeder Bebauung und Einfriedigung freizuhalten; Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Nutzungen, dürfen nicht höher als 0,8 m sein - gemessen wird von der Fahrbahnoberkante aus.

§ 15 - Müllbehälter

1. Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, daß sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
2. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

§ 16 - Führung von Energie-, Fernmelde- und Antennenleitungen

1. Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und zum Empfang von Fernseh- und Rundfunksendungen sind als Erdkabel zu verlegen.

Freileitungen sind nicht zulässig.

2. Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen, wenn nicht wichtige Gründe einer sofortigen unterirdischen Führung entgegenstehen.

- Im letzten Fall ist das vorherige Einvernehmen mit der Stadt St. Georgen herzustellen. -

IV. HINWEISE

1. Zisternen zur Sammlung von Regenwasser werden im Bebauungsplangebiet befürwortet.

Eine Versickerung von gefaßtem Oberflächenwasser (z.B. aus Fallrohren oder Zisternenüberläufen) wird im Rahmen der wasserrechtlichen Zulässigkeit befürwortet (siehe hierzu auch in der Begründung zum Bebauungsplan).

2. Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 10 der Landesbauordnung (LBO) bei der Errichtung baulicher Anlagen verlangt werden kann, daß die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um
 - a) eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
 - b) die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen oder
 - c) überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden.

St. Georgen, den 24.06.1998

Der Bürgermeister:



Schergel
(Schergel)