

Textteil zum Bebauungsplan

„ Reichenbach“ Bad Rippoldsau - Schapbach

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 21. 06. 2005 (BGBl. I S. 1818) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO
Ausschluss von Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Ausnahmen im WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
können nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO
- 1.2.1 **Grundflächenzahl**
siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 1.2.2 **Höhe der baulichen Anlage**
siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Hauswand (Außenseite der Außenwand) sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe
- 1.2.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 2 BauGB
siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe über Normal Null bestimmt. Abweichungen von den festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen sind in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde bis zu + / - 0,50m zulässig.
- 1.3 **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
siehe Einschrieb in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen bestimmt die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen sind durch die Firstrichtungen bestimmt die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.
- 1.6 **Flächen für private Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind. Mit Ausnahme der gekennzeichneten Zu- und Abfahrten zu den Garagen und der privaten Zufahrt zu den Gebäuden Nr. 4 und 17 besteht entlang der L 404 ein Ein- und Ausfahrverbot.

- 1.7 **Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begünstigten sind in der Legende der zeichnerischen Festsetzungen benannt.
- 1.8 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Abs. 6 BauGB
Siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 1.8.1 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
Die eingezeichneten Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)) sind entsprechend der Eintragung im Plan zu verwirklichen, die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, laufend zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Alle Bäume sind bis spätestens zu der der Bauabnahme folgenden Pflanzperiode anzupflanzen.
Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen
Die Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hochstämmigen Obstgehölzen (Hochstamm ab 7 cm Stamm-Umfang, zulässig sind alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus) durchzuführen.
- 1.8.2 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Nr. 1 Abs. 25 b))**
Die vorhandenen und in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Gehölze entsprechend zu schützen.
2. **Hinweise**
1. Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten:
Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung, bzw. die Begrünung der Fassade. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.
2. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll soweit möglich auf dem Grundstück dezentral versickern, für anfallendes Dachwasser wird deshalb eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen soll mindesten 30 l / qm Dachfläche betragen (Gesamtgröße ca. 4,0 cbm). Der Überlauf der Regenrückhaltung ist soweit möglich zu versickern oder wo dies nicht möglich ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
3. Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
4. Auf dem, parallel zur Reichenbachstrasse L 404, über die privaten Grundstücke verlaufenden Leitungsrecht sind Stützmauern nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zu den hier verlegten Leitungen muss dauerhaft gewährleistet sein.
5. Der Einsatz von Solar- und Fotovoltaikanlagen wird empfohlen.

Bad Rippoldsau - Schapbach, 12. 07. 2006


Ralf Bernd Herden
Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieser Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12. 07. 2006 mit dem vom Gemeinderat am 12.07.2006 beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Bad Rippoldsau - Schapbach, den 13. 07. 2006


Ralf Bernd Herden
Bürgermeister

