



Textteil

zum Bebauungsplan

NIEDENBACH III

INHALTSVERZEICHNIS

1. GRUNDLAGEN

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Bauweise
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 2.6 Stellung der baulichen Anlagen
- 2.7 Überbaubare Grundstücksfläche
- 2.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- 2.9 Verkehrsflächen
- 2.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- 2.11 Grünflächen
- 2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 2.13 Mit Rechten zu belastende Flächen
- 2.14 Besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutz)

1. GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990

jeweils in der derzeit gültigen Fassung

sowie ergänzende Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

1.2 die Begründung und der Grünordnungsplan ist als Anlage beigelegt

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Die Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 3 sind nicht zulässig.
- Die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB eine Beschränkung der Wohnungen festgesetzt:

In Einzelwohnhäusern sind max. 3 WE , in Doppelhaushälften max. 2 WE zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 (2) und 17 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich festgesetzt. Einzelheiten ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO anstatt 50, bis zu 70 vom Hundert überschritten werden, wenn bei der Mehrnutzung die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Begrünung , Teilversiegelung , Erdüberdeckung weitgehendst ausgeglichen wird.

Beispiele : Unterbauung mit mind. 0,4 m Erdüberdeckung , Dachbegrünung mit mind. extensiver Bepflanzung, offene Flächenversiegelung (Schotterrasen, Rasengitter , wasserdurchlässige Plastersteine auf Schotterunterlage)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze (in Vollgeschossen) festgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zusätzlich wird festgesetzt:

ED Offene Bauweise, jedoch Einschränkung (nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig)

b Offene Bauweise für Hauptgebäude, es sind jedoch nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzbau für Garagen und Carports zulässig.

Abweichend von § 6 (1) LBO sind Garagen und Carports ohne Einhaltung eines Grenzabstandes und im Grenzabstand von Gebäuden zulässig, wenn folgende Werte eingehalten werden:

- Wandlänge maximal 8.00 m ,
- Grenzwandfläche (über bestehendem Gelände) max. 30 m²,
ausnahmsweise kann bei einer nachbarlichen Geländeauffüllung im Bereich der gepl. Wand dieses Niveau als untere Bezugsebene angehalten werden.

Die Werte gelten an der Grundstücksgrenze, bei Grenzabstand Projektion unter 45 Grad auf Grenze.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes, in Verbindung mit der EG-Richthöhe , sowie der Schemazeichnung (Gebäudehülle) Trauf- und Firsthöhen werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Entsprechend der Schemazeichnung wird die tatsächliche Traufhöhe, abhängig von der Haus-

breite , im Rahmen der fiktiven Gebäudehülle, ermittelt.

Als **Traufhöhe** wird festgesetzt:

TH (max. Traufhöhe ab Bezugsebene):

Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwand oder Stütze mit Oberkante Dachkonstruktion (Sparren, Massivdecke, ohne aufliegende Dämmung und Deckung) und der im Lageplan eingetragenen Richt-EG-Höhe .

Die festgesetzte Gebäudehülle der Hauptgebäude kann mit Dachaufbauten (auch frontbündig) sowie Querbauten, Zwerchgiebel bis 45 % der dazugehörigen Hauptgebäudedachlänge überschritten werden.

Als **Firsthöhe** (FH) wird festgesetzt:

Höhenunterschied zwischen Oberkante Firsteindeckung und Bezugsebene

2.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9(2) BauGB)

Die Obergrenze der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (RFBH) ist für jedes Baugrundstück im zeichnerischen Teil eingetragen. Unterschreitungen bis 0.40 m sind zulässig.

Bei versetzten Ebenen innerhalb eines Geschosses gilt die RFBH für die höher liegenden Geschossteile (bergseits).

2.6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen maßgebend. In einzelnen Teilbereichen ist die Firstrichtung alternativ (wahlweise) festgesetzt.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sich der Anbau nach Größe und Firsthöhe unterordnet (Nebenfirst mind. 0,5 m unter Hauptfirst (senkrecht gemessen) und max. 50 % der Hauptfirstlänge).

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind von der Festsetzung ausgenommen.

2.7 **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptgebäude:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen des Hauptgebäudes überschritten werden:

Wintergärten und nicht Aufenthaltszwecken dienenden Anbauten, Balkone, Vordächer, Freitreppen, Erker, Dachvorsprünge bis max. 1,5 m Tiefe, sofern die notwendigen Abstandsflächen gewährleistet bleiben und nicht in flächenhafte Pflanzgebotflächen eingegriffen wird .

Flächen für Garagen und Stellplätze:

Garagen und überdachte Stellplätze, sowie offene Stellplätze sind, außer in Leitungsrechtsflächen, auch in der nichtüberbaubaren Fläche bis straßenabgewandter Baugrenze unter folgenden Bedingungen zulässig:

G A R A G E N :

- Stauraum bei senkrechter Zufahrt von der Erschließungsstraße mind. 3,0 m,
- Garagenabstand bei paralleler Zufahrt von der Erschließungsstraße mind. 1,5 m

ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE :

- Dächer von überdachten und seitlich offenen Stellplätzen müssen mind. 1,0 m und seitliche Wandsysteme 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ausgeführt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenfläche), Leitungsrechtsflächen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern bei flächenhaften Pflanzgeboten ein mind. 1,5m breiter Pflanzstreifen zur Grundstücksgrenze erhalten bleibt.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen u. Carports auch in der Vorgartenfläche zugelassen werden.

Als Nebenanlagen sind insbesondere zulässig :

Ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte und ein Gewächshaus.

Pergolen und offene Freisitze

Sichtschutzwände bis 2m Höhe in räumlichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude

Spiegelgeräte, notwendige Stützmauern im Anschluß von Gebäuden

Müllboxen in Verbindung mit sonstigen Anlagen oder Bepflanzungen.

2.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 (10) BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht jedoch nicht verdecken.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 (11) BauGB)

Die Verkehrsflächen werden , entsprechend den Eintragungen im Lageplan, ausschließlich als Mischfläche (ggf. verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a StVO), ausgewiesen.

2.10 Führung von Versorgungsanlagen u. -leitungen (§ 9 Abs. 1 (13) BauGB)

Im Talauenbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung der EnBW , siehe Lageplan.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Bepflanzungen und Geländeänderungen nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

Die erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen nach DIN VDE 0210 sind zu beachten.

2.11 Grünflächen (§ 9 Abs.1 (15) BauGB)

Die Ausweisung der Grünflächen dient der Sicherung biologisch aktiver und erholungswirksamer Flächen. Sie sind naturnah zu gestalten, zu pflegen und in das gesamte Nagoldauengefüge zu integrieren , bzw. aufzuwerten.

Die öffentliche Grünfläche im Talauenbereich gliedert sich in eine vorhandene Baumallee mit Wirtschaftsweg, bzw. Naherholungsweg entlang der Nagoldböschung und einem neu zu modellierenden wechselfeuchten Wiesenbereiches mit standorttypischer Weidenbaumrandbepflanzung und einer ebenfalls neu anzulegenden geschlossenen , kombinierten (Einzelbäume u. Strauchgruppen) Anpflanzung der vorhandenen Böschungsfäche zum Bauland.

Die hangwärts anschließende Grünfläche soll als Obstbaumwiesenfläche einen harmonischen Übergang vom Außenbereich zur Wohnbebauung fördern und eine Verbindung der Landschaftsbereiche gewährleisten.

die Verkehrsgrünfläche gliedert die Bauflächen und führt mit der Straßenraumbepflanzung zu einer ökologischen Aufwertung.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a u. 135a BauGB
Durch Eintragung im Lageplan sind festgesetzt:

A) Einzelpflanzgebote

Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Bestand eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind nur einheimische Laub- und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 5 m abgewichen werden.

Ergänzend zu den Eintragungen im Lageplan wird festgesetzt:

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein Obstbaumhochstamm oder einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Dabei werden die als Pflanzgebot im Lageplan dargestellten Bäume auf die Gesamtzahl angerechnet.

Pflanzliste:

- Straßenraum: Linde, Eiche, Ahorn, Hainbuche, Rotbuche, Baumhasel
- zum Außenbereich: Obstbäume aller Art, Eberesche, Feldahorn, Weiß- und Rotdorn, Mehlbeere
- in der Talaue und angrenzender Böschungsbereich: alle Weidenarten, Schwarzerle

Sträucher Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Heckenkirsche, Hartriegel, gemeiner Schneeball, Schlehe, Pfaffenhüttchen, Liguster u.ä.

Fassadenbegrünung Geschlossene Wandflächen von mehr als 30 m² sind entweder mit Kletterpflanzen zu begrünen oder mit Sträuchern, Bäumen oder Spalierobst vorzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind Wandflächen auf der Grundstücksgrenze.

Die Vorschriften des württembergischen Nachbarrechtgesetzes sind zu beachten.

2.13 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 (21) BauGB)

- lr 1 Leitungsrecht für Abwassersammler des Abwasserzweckverbandes Nagold
- lr 2 Leitungsrecht für die Gemeinde Rohrdorf für Frischwasser und Abwasserleitungen

Die ausgewiesenen Flächen dürfen weder überbaut, noch mit tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden. Geländeänderungen über 0,4 m Höhe sind hier unzulässig.

2.14 Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 (24) BauGB)

Auf den zur Bundesstraße und dem Gewerbegebiet hin orientierten Gebäudeseiten muß durch entsprechende bauliche Vorkehrungen bei der Gebäudeplanung (Grundrißgestaltung) ein ausreichender passiver Schallschutz gewährleistet werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind.

Da Lärmschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam sind, muß zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Wohnräumen eine Lüftungseinrichtung vorgesehen werden, wenn die erforderliche Lüftung nicht über eine lärmabgewandte Seite erfolgen kann.

gefertigt : April 2004

geändert : April 2005

ergänzt : März 2006

**V Bauleitplanung
Bodenordnung
Straßenplanung
Vermessung**

Ingenieurbüro Walter Rau Dipl.-Ing. (FH)
Ottenbühl 14
72224 Ebhausen - Rottfelden
Telefon (07054) 349
Telefax (07054) 5480

Bürgermeisteramt Rohrdorf



Joachim Flik
Bürgermeister

Bürgermeisteramt Rohrdorf,
den 12. Mai 2006
Ausgefertigt!



F l i k
Bürgermeister

