

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (BauGB, BauNVO)
- 1.1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1. **Ausnahmen - Ausschluß oder allgemeine Zulässigkeit** (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.1.1.1. Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 1.1.2. **Ausschluß oder Einschränkung zulässiger Nutzungen** (§ 1 (5, 9) BauNVO)
 - 1.1.2.1. Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) sind ausgeschlossen.
 - 1.1.3. **Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - 1.1.3.1. Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder ausgewiesenen Garagenzonen zulässig.
 - 1.1.4. **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
 - 1.1.4.1. Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Anlagen.
- 1.2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO, § 73 LBO)
 - 1.2.1. **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** (§§ 9 (1) Nr.1, (2) BauGB, 18, 20 (1), 21a (4) BauNVO, 73 LBO)
 - 1.2.1.1. Die maximal zulässigen Traufhöhen werden gemäß der Eintragung im Höhenplan (Anlage zu den textlichen Festsetzungen) als absolute Werte über NN festgesetzt.
 - 1.2.2. **Garagen in Vollgeschossen**
 - 1.2.2.1. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

-
- 1.2.3. **Ausnahmsweise Überschreitung (§§ 16, 17 BauNVO)**
- 1.2.3.1. Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) kann für die mittleren Hauseinheiten ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen GRZ bzw. GFZ bis maximal 0,5 bzw. 0,9 zugelassen werden, sofern insgesamt für die Grundstücke der Hausgruppe die Obergrenzen (0,4 bzw. 0,8) eingehalten werden.
- 1.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§§ 22, 23 BauNVO)
- 1.3.1. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können bis zu 1,0 m als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.3.2. Werden Garagen innerhalb der Baugrenzen nachgewiesen, dürfen die Baugrenzen (Baufenster) um bis zu 1,5 m in jede entsprechend der Bauweise möglichen Richtung erweitert werden.
- 1.4. **Pflanzgebote, Pflanzbindungen**
(§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)
- 1.4.1. Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) zu pflanzen.
- 1.4.2. Auf allen Baugrundstücken ist pro 200 m² Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanzgebote ein standortgerechtes Laubgehölz zu pflanzen.
- 1.4.3. Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanz-erhaltungsgebot ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- 1.5. **Schutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1. **Regenwasserversickerung**
- 1.5.1.1. Regenwasser von Dachflächen ist im Bereich der Grundstücke
- in geeigneten Vorrichtungen zu sammeln (z.B. Zister-
nen), deren Kapazität pro 50 m² Dachfläche mindestens
1 m³ betragen muß. Ein Überlauf in die Regenwasser-
kanalisation ist sicherzustellen,
 - oder im Bereich der Grundstücke breitflächig über
eine belebte Bodenschicht zu versickern (kein Sicker-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan der Gemeinde 79227 Schallstadt im Ortsteil Mengen "Wüste Gärten II"

schacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen,

- oder direkt in den Merzengraben einzuleiten.

1.5.2. Gewässerschutz

1.5.2.1. Der Gewässerschutzstreifen ist als standortgerechter natürlicher Grünstreifen zu erhalten und darf nicht als Lager- oder Nutzfläche genutzt werden.

1.5.2.2. In dem Gewässerschutzstreifen dürfen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden.

Untersagt sind insbesondere:

Aufschüttungen, Errichtung von Ufermauern, Gartenhäuschen, Einzäunungen, Überdachungen, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerung von Abfällen (Komposthaufen), Anlegen von Autoabstellplätzen usw..

1.5.2.3. Die Längszugänglichkeit muß für die Unterhaltung des Gewässers - Uferstreifen (z.B. Gehölzpflanze) und Bachbett - jederzeit sichergestellt bleiben.

1.5.2.4. In dem Gewässerschutzstreifen ist im Interesse einer naturgerechten Ausgestaltung und Unterhaltung (Böschungsbefestigung) ein standortgerechter Uferbewuchs zu erhalten und zu fördern (siehe §§ 28 und 30 Wasserhaushaltsgesetz). Insbesondere Erlen und Weiden können durch ihr dem Wasser zugewandtes - intensives Wurzelwerk eine dauerhafte Befestigung der Gewässerböschungen bewirken.

1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.6.1. Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind im Bereich von Garagenzonen nur nicht-unterkellerte Garagen zulässig.

1.6.2. Auf den übrigen im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.6.3. Auf privaten Grundstückszufahrten besteht in einer Tiefe von 5 m ab öffentlicher Verkehrsfläche ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zum Wenden.