

# Schriftliche Festsetzungen Bebauungsplan Edelbrunnen, Markung Ennetach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planrechtliche Festsetzungen ( §9 Abs. 1 BauGB. und BauNVO )

1. Art der baul. Nutzung §9 (1) 1 BauGB
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO Ausnahmen nicht zulässig.
  - 1.2 Maximal 3 WE pro Gebäude.
2. Maß der baul. Nutzung  
Wie im Plan festgesetzt.
3. Bauweise
  - 3.1 offene Bauweise, entsprechend §22 BauNVO (2), wie im Plan festgesetzt.
  - 3.4 Stellung der baul. Anlagen, wie im Plan festgesetzt bzw. in Absprache mit dem Stadtbauamt.
  - 3.5 Nebenanlagen §14 (1) BauNVO, gemäß §7 LBO.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.  
§9 (1) 4 BauGB
  - 4.1 Anordnung auf dem Baugrundstück entsprechend Festsetzung im Plan. Ein Stauraum von 5,0 m ist mind. einzuhalten.
  - 4.2 Befestigung der Stell- und Hofflächen, sowie der Eingangsbereiche. Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. §9 (1) 20 BauBG
  - 5.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.  
Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist in die dafür vorgesehenen Regenwasserableitungssysteme einzuleiten.  
Ausnahme:  
Bei Grundstücken, die an öffentlichen Grünflächen mit semizentralen Versickerungsmulden oder mit Versickerungsgräben grenzen, ist der Anschluß an diese Gräben und Mulden auszuführen.  
Es wird empfohlen Flachdächer extensiv zu begrünen.
  
6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
  - 6.1 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Gehölzauswahl ist auf standortgerechte Arten entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation zu achten. Nur einheimische Gehölze.
  - 6.2 Ortsrandeingrünung  
In dem im Plan bezeichneten Bereich ist auf den Baugrundstücken zur Eingrünung des Ortsrandes ein Pflanzgürtel festgelegt.
  - 6.3 Fassadenbegrünung  
Es wird empfohlen Garagen- und Carportwände zu beranken.



## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §73, §74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 1.1 Gebäudehöhen  
Geschoßhöhen mind. 2,30 m.
  - 1.2 Dachform, Dachneigung  
Satteldach 30°-42°  
einhüftiges Satteldach 60°  
Walmdach 30°-40°  
Tonnendach
  - 1.3 Dachaufbauten, Dachgauben  
Dachgauben sind zugelassen bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der Traufenlänge. Dachfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> zugelassen.
  - 1.4 Kniestöcke  
Kniestockhöhe 65 cm einschließlich Fußpfette.
  - 1.5 Grenz- und Gebäudeabstände  
Gemäß LBO bzw. Eintrag im Bebauungsplan.
  - 1.6 Äußere Gestaltung der Gebäude  
Kunststoffe an Fassaden und Dach sind nicht zugelassen.
  - 1.7 Aufschüttungen und Abgrabungen  
Sind in jedem Fall genehmigungspflichtig.
  - 1.8 Einfriedungen  
Zur öffentlichen Grünfläche sind nur Hecken und Sträucher gestattet. An Eckgrundstücken dürfen Hecken und Zäune nur 60 cm hoch sein (Sichtdreieck). Bepflanzungen nach den Geboten des Nachbarrechts. Gestattet sind Stützmauern bis 10 cm Oberkante Gelände.
  - 1.9 Antennen und Freileitungen  
Pro Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig, Breitbandkabel ist vorgesehen, Freileitungen sind nicht zulässig.
  - 1.10 Garagen  
Zugelassen sind Garagen mit Sattel- oder Walmdach, Flachdach und einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m an der Grenze.
  - 1.11 Die Höhenlage der Gebäude ist gemeinsam mit dem Stadtbauamt festzulegen. ca. 50 cm über höchstem Punkt im Grundstück.



### Erschließung

- 1.1 Die Erschließung erfolgt durch:
  - a.) Die Schmutzkanalisation die jeweils in die Strassen eingelegt wird.  
Ableitung des Regenwassers erfolgt über Mulden und Rigolensystem.
  - b.) Wasserversorgung, ebenfalls in der Straße.
  - c.) Stromversorgung durch Stadtwerke Mengen.
  - d.) Verkehr über die Erschließungsstraßen.
  - e.) Gasversorgung vorgesehen.
  - f.) Breitbandkabel vorgesehen.
  
- 1.2 Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, notwendig werdende Einrichtungen der öffentlichen Stromversorgung, Wasserversorgung, Kanalisation und der Straßenbeleuchtung in, an und auf seinem Grundstück zu dulden und Unterhaltsmaßnahmen durchführen zu lassen.  
( § 126 BauGB )