Bauleitplanung der Gemeinde: OBERSULMETINGEN

Bebauungsplan für das Gebiet: SCHALMENWEG

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 u. 2, 8 u. 9 BBauG v. 23.6.60 (BGBl. I S. 341)
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) v. 26.6.62 (BGBl. I S. 429)
3. §§ 1- 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 19.1.65 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27.6.61 (Ges.Bl. S. 208)
5. § 3 Abs. 1, § 7 u. 9, § 16 u. 111 Abs. 1 u. 2 der LBO für Baden-Württemberg v. 6.4.64 (Ges. Bl. S. 151)

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
   Grundflächenzahl GRZ: 0,4
   GFZ: 0,4 – 1VG
   0,7 – 2 VG

3. Bauweise
   3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Gebäudestellung sind die Einträge im Plan maßgebend. Die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse u. Firstrichtungen sind zwingend. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
   3.2 Außerhalb der Baustreifen besteht Bauverbot, auch für nicht genehmigungspflichtige Bauten. Als Ausnahmen können nicht überdachte Schwimmbecken zugelassen werden.
   3.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit dunklem Eindeckungsmaterial auszuführen.
   3.4 Dachneigung (DN) und Kniestock (KS)
   1 VG DN: ca. 28° - 32°
   KS: max. 50 cm
   2 VG DN: ca.
   KS: max.
   3.5 Dachaufbauten
   1 VG = Dachgauben max. ½ der Firstlänge
   2 VG = nicht zugelassen
   Dachgauben sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Sie sind farblich der Dachdeckung anzupassen.

4. Garagen
   4.1 Falls Garagen freistehend erstellt werden, ist die im Plan angegebene Stellung zwingend.

Bauweise:	nur 1-geschossig
Dachform:	Pultdach (ausnahmsweise Flachdach)
Dachdeckung:	dunkles Eindeckungsmaterial
Hintere Traufhöhe:	max. 2,20 m
Vordere Traufe:	max. 2,50 m
Dachvorsprung:	an der Einfahrt max. 15 cm

4.2 Die Garagen können auch als Anbau an das Wohngebäude erstellt werden (mit oder ohne gemeinsames Dach).
4.3 Kellergaragen sind ausschließlich bei Hanggelände entsprechend der Ausweisung im Plan erlaubt.

5. Erschließung
Die Straßenhöhen und die Sockelhöhen der Gebäude werden nach Maßgabe der Kanalisationspläne festgelegt.

6. Einfriedigungen
Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gestattet:
6.1 Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung
6.2 Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung
6.3 Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung
6.4 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf max. 1,00 m betragen.
6.5 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

7. Ausnahmen
Ausnahmen vom Bauverbot für kleinere Überschreitungen der Baugrenze können gem. § 31 (1) BBauG bis zu 20 m²