

GEMEINDE NECKARTAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR

„21. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS LANGEN HALDEN - LICHTENAU“

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

FASSUNG VOM 12.02.2008 / 24.06.2008 / 17.12.2008

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Änderung des geltenden Bebauungsplans und der geltenden Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Verfahrensvermerke

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

3 Änderung des geltenden Bebauungsplans und der geltenden Örtlichen Bauvorschriften

Durch die 21. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Langen Halden – Lichtenau werden alle textlichen und zeichnerisch dargestellten gleichlautenden und abweichenden Festsetzungen und Bestimmungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Langen Halden - Lichtenau vom 16.08.1968 mit allen Deckblatt- und sonstigen Änderungen und der „20. Änderung des Bebauungsplans Langen Halden Lichtenau“ vom 29.09.2000 ungültig, die folgende Gegenstände betreffen:

- (Flächen für) Garagen und Stellplätze
- (Flächen für) Nebenanlagen
- Dachaufbauten / Dachgauben
- Dachdeckung
- Einfriedigungen.

Die bisher bestehenden textlichen und in den Plänen eingetragenen Festsetzungen zum Freihalten von Sichtfeldern (Sichtwinkel) werden aufgehoben. Eine neue Fläche zum Freihalten von Sichtfeldern wird mit entsprechenden textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Das zur Straßenseite Nürtinger Straße /Ziegelhalde gewandte Pflanzgebot „flächenhafte Bepflanzung“ auf dem Grundstück 625 wird aufgehoben.

Die Festsetzungen zu Stützmauern kommen im Rahmen der 21. Änderung neu hinzu.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Garagen und überdachte Stellplätze (u.a. Carports) festgesetzten Stellen muss der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 2 m betragen.

A2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Grundflächenbeschränkung

Im Plangebiet dürfen bei Grundstücken > 200 m² die Grundfläche aller untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, insgesamt 6 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Bei Grundstücken < 200 m² darf die Grundfläche aller untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, insgesamt 12 m² Grundfläche nicht überschreiten.

Höhenbeschränkung

Für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, gilt: Die Wandhöhe¹ darf 3 m nicht überschreiten. Bei geneigtem Gelände wird für die Bemessung der Wandhöhe der tiefste Punkt der Geländeoberfläche zu Grunde gelegt.

Abstand zur Straße

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand der Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 2 m betragen.

¹ Die Definition der Wandhöhe erfolgt gem. § 5 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Abs. 5 LBO.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Langen Halden Lichtenau“ und der „20. Änderung des Bebauungsplans Langen Halden Lichtenau“ bleiben weiterhin bestehen.

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

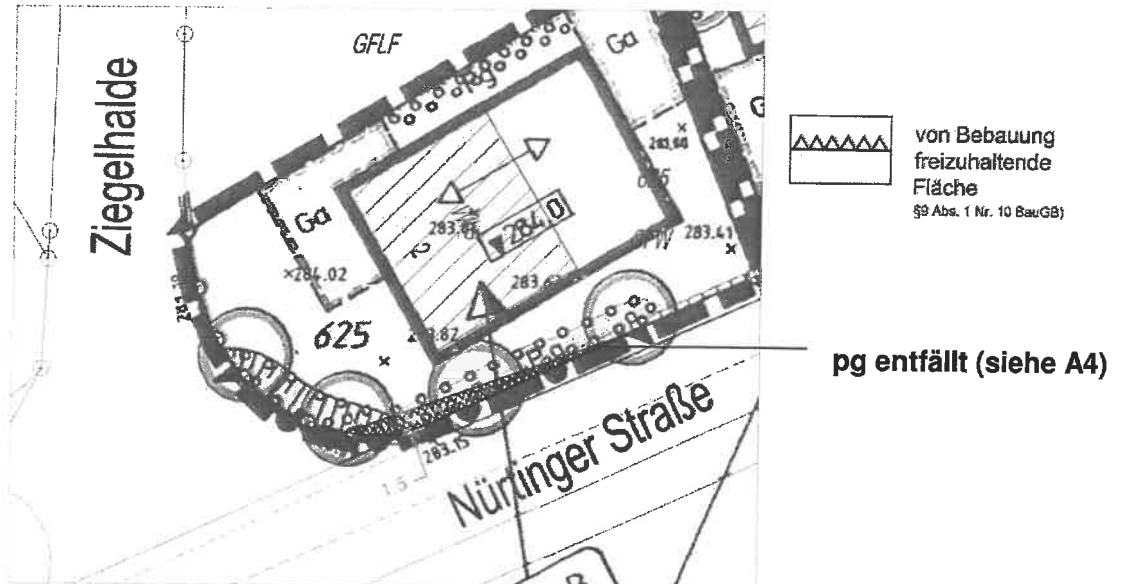
- Begründung

A3 Freihalten von Sichtfeldern

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die bisher im Plan dargestellten Flächen zum Freihalten von Sichtfeldern werden aufgehoben.

Im unten dargestellten Bereich wird eine neue Fläche zum Freihalten von Sichtfeldern festgesetzt.



Die Fläche zum Freihalten von Sichtfeldern ist zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

A4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Das zur Straßenseite Nürtinger Straße /Ziegelhalde gewandte Pflanzgebot „flächenhafte Bepflanzung“ pg aus der „20. Änderung des Bebauungsplans Langen Halden Lichtenau“ wird im Bereich des Grundstücks 625 aufgehoben. Die Festsetzung zu Einzelbäumen bleibt bestehen.

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 **Dachgestaltung**

Dachgauben und Dacheinschnitte

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/2 der Gebäudelänge betragen.

Dachdeckung

Für geneigte Dachflächen sind rote oder rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachdeckungselemente sowie begrünte Dachflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B2 **Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B2.1 **Einfriedigungen**

Tote Einfriedigungen entlang der Nürtinger Straße, östlich der Einmündung Ziegelhalde/ Nürtinger Straße, sind mit einem Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 50 cm und bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind zur Straße hin mit Hecken oder Rankpflanzen vollflächig dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Freihalten von Sichtfeldern ist an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

Im sonstigen Geltungsbereich sind Einfriedigungen zur straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sockelmauern sind auf die Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen.

B2.2 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Freihalten von Sichtfeldern sind Stützmauern in der Höhe von 80 cm zulässig.

Die Stützmauer wird auf die gesamte zulässige Einfriedigungshöhe (siehe Ziff. B2.1) angerechnet.

Ausnahmsweise können höhere Stützmauern zugelassen werden soweit der Höhenunterschied des Geländes zur Straße dies erfordert.

C VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	04.03.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	07.03.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	10.03.2008- 31.03.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	05.03.2008
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	16.09.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	26.09.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2008 – 05.11.2008
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	15.07.2008 /22.09.2008
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	03. März 2009
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	03. März 2009
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Neckartailfingen, den	23. Juni 2009


Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

26. Juni 2009
.....


Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

26. Juni 2009
.....

Neckartailfingen, den 26. Juni 2009


Jens Timm
Bürgermeister




Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Planverfasser



Zeichenerklärung:

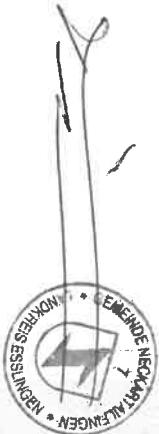


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 21. Änderung BP Langen Halden - Lichtenau (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche ca. 17,8 ha

Ausgefertigt:

Neckartailfingen 2.3. Juni 2009



Bürgermeister

Gemeinde

Neckartailfingen

Bebauungsplan und

Örtliche Bauvorschriften

**"21. Änderung des
Bebauungsplans
Langen Halden - Lichtenau"**

**Fassung vom 12.02.2008 /
24.06.2008 / 17.12.2008**

ohne Maßstab

prof. dr. ing. gerd baldaurf

**Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schneiderschneiderschneiderschneiders
Tel. 07141 98783-0 Fax 07141 98783-22
e-mail info@gerdbaldaurf.de**

