

Ortsgemeinde Edingen - Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Fichtenstraße II – Teiländerungsplan I“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 51, 52, 55, 70 sowie die Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. | S. 612, 613).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 26, 27 und 65 geändert, § 31a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

Landesnaturenschutzgesetz Baden-Württemberg

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015 | S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. | S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4).

Denkmalschutzgesetz für das Land Baden-Württemberg

(DSchG) in der Fassung vom 06. Dezember 1983 (GBl. 1983 S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Baden-Württemberg

(NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. 1996 S. 53), mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65)

Für den Bebauungsplan „Fichtenstraße II – Teiländerungsplan I“ gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fichtenstraße II“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. LBO, in Kraft getreten am 26.06.1971, sofern sie nicht nachfolgend geändert und/oder ergänzt werden.

Die nachfolgenden **fett, rot und kursiv** markierten textliche Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden ersatzlos gestrichen:

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unterteilt in:

- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO,
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen richtet sich nach den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung in die Bebauungsplanzeichnung. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

3 Bauweise

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise vorgeschrieben.
- Die Gebäude dürfen nach § 3 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

4 Gestaltung der Bauten

- Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.
- Gauben und Kniestöcke sind nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten
- Die Dachform und Dachneigung wird wie folgt festgelegt:
1-geschossige Gebäude = Flachdach oder Satteldach 22°
2-geschossige Gebäude = Satteldach
Garagen und Nebengebäude = Flachdach
Von der vorgeschriebenen Dachneigung kann ausnahmsweise um 3° nach oben oder unten abgewichen werden.

e) ~~Die Dachräume dürfen nicht zu selbständigen Wohnungen ausgebaut werden~~

5 Garagen und Nebengebäude

- a) Bei den Gebäuden sind die Garagen, wenn sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, gemäß den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung in den Bauwuch zu stellen. Sie sind in diesen Fällen als Grenzbebauung zugelassen.
Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- b) Die Fläche zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist als „private Stellfläche“ anzulegen.
- e) ~~Nebengebäude sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und nur bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.~~
- d) Garagen und Nebengebäude dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

6 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedung darf das Maß von 1,0 m, die Höhe der Einfriedung vor der vorderen Baulinie bzw. Baugrenze darf das Maß von 0,8 m nicht überschreiten.

7 Befreiungen

Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BBauGB durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden.

Befreiungen von gestaltenden (bauordnungsrechtlichen) Vorschriften können nach § 94 LBO durch die Baubehörde erteilt werden.