

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)
Gemeinde Elchesheim-Illingen
Gemarkung Illingen
Bebauungsplan 'Kleine Allmendteiler II – 1. Änderung'

Stand: 21.01.2019



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler II – 1. Änderung" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert.

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

1.1 Gebäudehöhe

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Die Traufhöhe gilt bei Flachdachanteilen gem. II.1.1 als GbH max.

Ausnahmen:

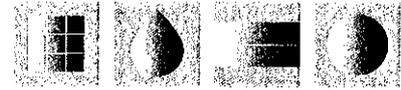
- Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst - siehe Ziffer II.1.3) und der Dachneigung.

FH = Firsthöhe

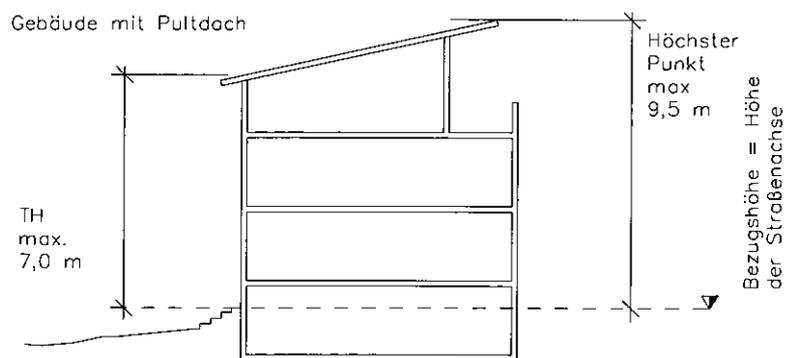
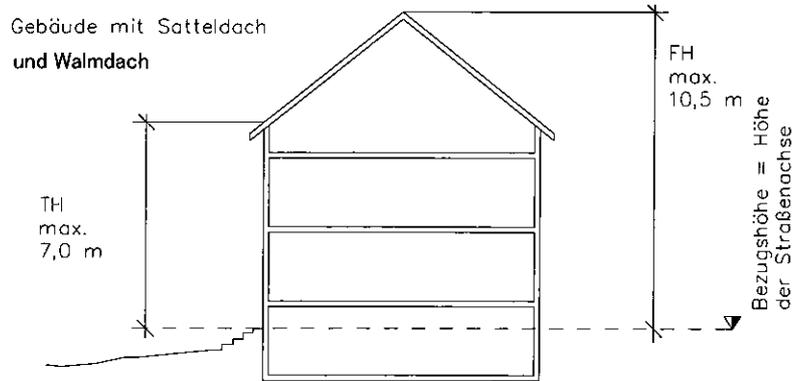
gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Die Firsthöhe gilt nicht bei Flachdachanteilen gem. II.1.1

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.



Bilder zur Festlegung der Gebäudehöhen:



Die Ziffer 2.3.2 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1.1 ersetzt.



II. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Kleine Allmendteiler II – 1. Änderung"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) werden wie folgt geändert.

1. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und –neigung gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Pult-, Sattel- und Walmdächer.

Für Doppelhäuser ist nur eine gleiche Dachform zulässig.

Flachdachanteile sind zulässig bis max. 30% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund).

Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zugelassen:

PD 7-20°, SD und WD 20-45°

Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

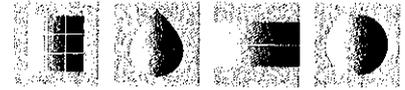
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Ziffer 2.1 wird entsprechend des Textes oben Nr. 1.1 ersetzt.

1.2 Dachaufbauten /Dacheinschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung über 25° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.



Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

1.3 Nebenfirste - Zwerchgiebel und Winkelbauten

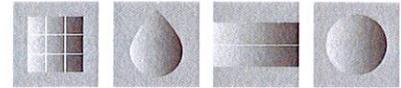
Auf Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind bei Sattel- und Walmdächern untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. $\frac{1}{2}$ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Aussenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,50 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

Die Ziffern 2.3 und 2.4 werden entsprechend des Textes oben Nr. 1.2 und 1.3 ersetzt.

III. Hinweise

Die Übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Kleine Allmendteiler II“, in Kraft getreten am 02.06.2017 werden von der Änderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



IV. Verfahrensvermerke

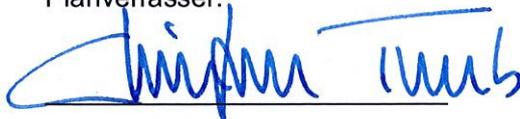
- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 05.11.2018 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 09.11.2018 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss Auslegung | am 05.11.2018 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 09.11.2018 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 19.11.2018
bis 21.12.2018 |
| 6. Als Satzung beschlossen | am 21.01.2019 |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 25.01.2019 |

Ausgefertigt:

Elchesheim-Illingen, den **28. Jan. 2019**


Bürgermeister Rolf Spiegelhalder

Planverfasser:



Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung