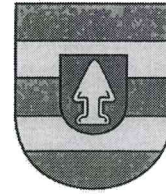


Gemeinde Ittlingen



Gemeinde 74930 Ittlingen Bebauungsplan „Katzenrain“

Schriftliche Festsetzungen

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen für das Mischgebiet, § 9 (1) BauGB

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1) Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1) Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI

Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

1.1.2.1) gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Von der Einhaltung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Satz 2 BauNVO kann abgewichen werden:

1. Bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. Wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

1.2) Bauweise

1.2.1) offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO (o))

1.3) Stellplätze und Garagen

§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes zulässig, jedoch nicht auf den im Mischgebiet ausgewiesenen „Privaten Grünflächen – Hausgärten“.

1.4) Grünordnung
(§§1(5) u.9(1)Nr.25 BauGB und §10(1) LBO)

1.4.1) Das Anpflanzen von Nadelgehölzen – mit Ausnahme einer Kiefer oder Fichte pro Grundstück - ist im gesamten Gebiet nicht zulässig (BauGB § 9 (1) 25).

2.) Planungsrechtliche Festsetzungen für das Sondergebiet, § 9 (1) BauGB

2.1) Art der baulichen Nutzung

2.1.1) Sondergebiet „Private Grünflächen – Hausgärten“ (§ 11 BauNVO) SO

Die in diesem Sondergebiet ausgewiesenen Privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung als Hausgärten.

Als Art der baulichen Nutzung sind Gartenhäuser bis max. 15 m³ UR (umbauten Raumes) zulässig.

2.2) Grünordnung
(§§1(5) u.9(1)Nr.25 BauGB und §10(1) LBO)

2.2.1) Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig (BauGB § 9 (1) 25).

3.) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

3.1) Mischgebiet

3.1.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1.1) Dachform

Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach

3.1.1.2) Dachneigung

min. 30 Grad, max. 45 Grad

3.1.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind keine schwarzen und reflektierenden Materialien zulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

3.1.1.4) Dachgaupen

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite.

3.1.2) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) 5 LBO)

3.1.2.1) Stellplätze und Hofflächen

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Trag- und Deckschicht) herzustellen, pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.

3.1.2.2) Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,75 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bezugspunkt für Einfriedigungen an Straßen ist die entsprechende Straßenhöhe, für die sonstigen Einfriedigungen die natürliche Geländehöhe.

Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellasbest-, Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht gestattet.

3.1.2.3) Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

3.1.3) **Gestaltung der im Mischgebiet liegenden „Privaten Grünflächen - Hausgärten (§ 73 (1) 5 LBO)**

3.1.3.1) Die im Mischgebietsbereich ausgewiesenen Privaten Grünflächen - Hausgärten dienen der gärtnerischen Nutzung als Hausgärten.

3.1.3.2) Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.1.3.3) Gartenhäuser sind im Bereich der Privaten Grünflächen - Hausgärten zulässig bis max. 15 m³ UR (umbauten Raumes). Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen, insbesondere zum Schutz vor den Unbilden der Witterung.

Die Gartenhäuser sind ortstypisch zu gestalten. (Siehe hierzu Gestaltungsvorschläge in der Gestaltungsfibel).

3.1.3.4) Einfriedigung der Gartengrundstücke

Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist zulässig. Als Einfriedigung ist ein Maschendrahtzaun mit Sandstein- oder Betonpfosten vorgesehen. (Siehe hierzu Gestaltungsvorschläge in der Gestaltungsfibel). Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

3.1.3.5) Stützmauern

Stützmauern sind mit ortstypischem Stein (Kalkstein) möglichst als Trockenmauern auszubilden. Bestehende Betonmauern dürfen bei Abgängigkeit nicht wieder in Betonbauweise ausgeführt werden.

3.2) **Sondergebiet „Private Grünflächen – Hausgärten“**

3.2.1) Die in diesem Sondergebiet ausgewiesenen Privaten Grünflächen dienen der gärtnerischen Nutzung als Hausgärten.

3.2.2) Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.2.3) Gartenhäuser sind in diesem Gebiet zulässig bis max. 15 m³ UR (umbauten Raumes). Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten sowie dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen, insbesondere zum Schutz vor den Unbilden der Witterung.

Die Gartenhäuser sind ortstypisch zu gestalten. (Siehe hierzu Gestaltungsvorschläge in der Gestaltungsfibel).

3.2.4) Einfriedigung der Gartengrundstücke

Die Einfriedigung der Gartengrundstücke ist zulässig. Als Einfriedigung ist ein Maschendrahtzaun mit Sandstein- oder Betonpfosten vorgesehen. (Siehe hierzu Gestaltungsvorschläge in der Gestaltungsfibel). Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

3.2.5) Stützmauern

Stützmauern sind mit ortstypischem Stein (Kalkstein) möglichst als Trockenmauern auszubilden. Bestehende Betonmauern dürfen bei Abgängigkeit nicht wieder in Betonbauweise ausgeführt werden.

3.3) Historischer Weg

Der im Baugebiet „Katzenrain“ vorhandene historische Weg ist in seiner Funktion als Zugangsweg zu den Gartengrundstücken zu erhalten. Der Weg ist deshalb in seiner vollen Breite von allen Einbauten wie Mauern und Böschungen freizuhalten. Bereits vorhandene Böschungen sind wieder zu entfernen und die ursprünglich vorhandenen Trockenmauern zur Abstützung der Gartengrundstücke sind wieder herzustellen. Der Weg ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die vorhandenen Betonbefestigungen sind zu beseitigen. Das Regenwasser der angrenzenden Gebäude ist zu sammeln und in Leitungen der Ortskanalisation zuzuführen. Insbesondere sind die dort vorhandenen Stützmauern in ihrer Eigenart zu sichern. (Siehe hierzu Punkt 2.2.5 Stützmauern und Gestaltungsvorschläge in der Gestaltungsfibel).

3.4) Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

4.) Hinweise

4.1 Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIA des durch Verordnung des Regierungspräsidentiums Stuttgart vom 30.09.1986 festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes "Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal", Sitz Eppingen (LfU-Nr. 1).

4.3 Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

4.4 Dienstbarkeit

Für das Flst.-Nr.: 618/3 Sägemühlstraße 15 besteht zugunsten der Gemeinde Ittlingen folgende persönliche Dienstbarkeit:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr.: 618/3 darf auf dem Grundstück keinerlei Bauwerke errichten. Er darf in der realen nördlichen Hälfte des Grundstücks keine Bepflanzung vornehmen die eine Sichtbehinderung für den Verkehr im Kreuzungsbereich Sägmühle / Katzenrain darstellt. Dieser Bereich darf nur mit Rasen eingepflanzt werden. Das ganze Grundstück darf nur mit einem Maschenzaun, der durchsichtig bleiben muss, eingegrenzt werden.

Diese Dienstbarkeit ist zeitlich unbefristet bestellt.“