

Bebauungsplan "Heuweg II"

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

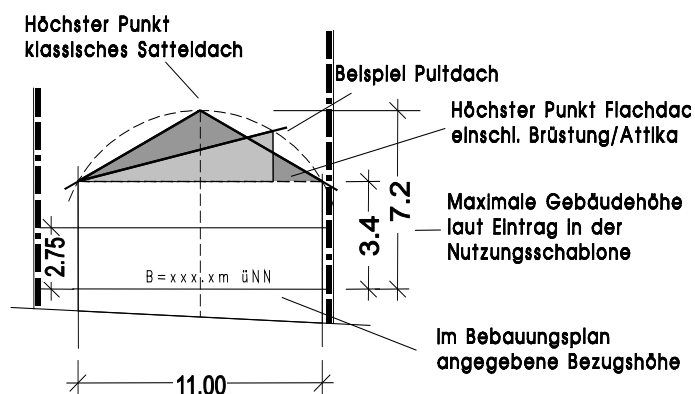
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)


Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe (FH) und einer maximalen Traufhöhe (TH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.




Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

 = offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

Dies gilt nicht für Baulinien und bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.

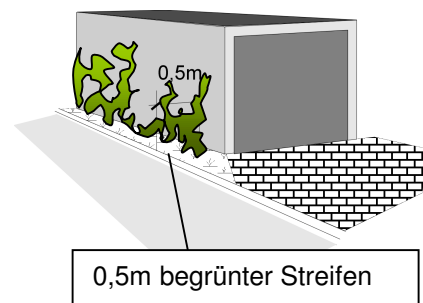
4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt. Bei Doppelhaushälften beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen 1 Wohnung (Wo).

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Im WA sind Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze auf allen nicht mit Pflanzgebot bezeichneten Flächen zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen zu begrünen.



6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Siehe Planeinschrieb.

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Nebengebäuderichtungen sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig (siehe Schemazeichnung im zeichnerischen Teil).

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden.

Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzenliste Bäume

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m, auch Wildobst

Pflanzgebot Ortsrandeingrünung

Entsprechend den flächigen Eintragungen im Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind naturnahe Hecken mit Gehölzen der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzenliste Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Öffentliche Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind standortheimische Hecken und Streuobsthochstämme gemäß den Pflanzenlisten Einzelbäume und Ortsrandeingrünung zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen

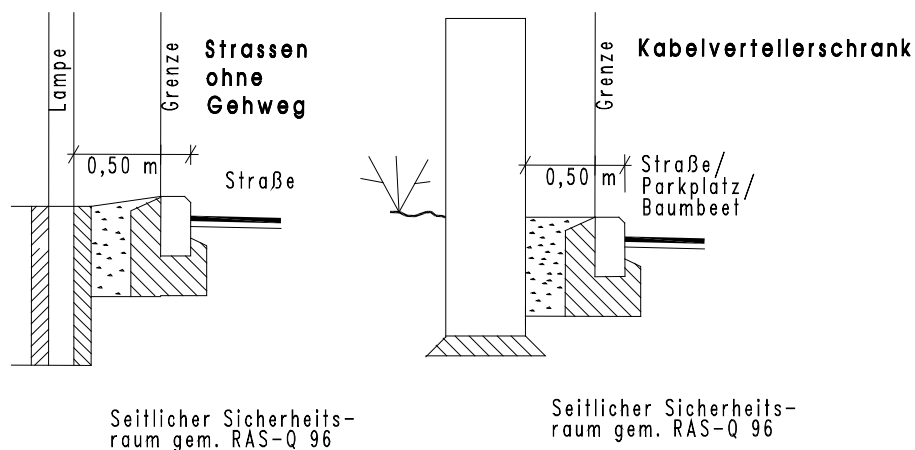
Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind groß- und mittelkronige, straßenraumgeeignete Laubbaumarten mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Zulässig sind die Baumarten mit deren Sorten der unter Einzelbäume angeführten Pflanzenliste.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

SYSTEMSKIZZEN:



III. Hinweise

1. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
7. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
8. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).
9. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

PS Planungsgruppe Städtebau

Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161/97810-0 Fax: 07161/97810-33

Anerkannt: Jungingen, den 20.12.2002

Harry Frick
Bürgermeister