

Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: UNTERSCHNEIDHEIM Gemarkung: WALXHEIM | Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am _____ und im Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht am _____ 1 |
| Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom _____ durchgeführt am _____ 2 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am _____ und öffentlich ausgelegt ge- mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ bis _____ 3 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am _____ 4 | Genehmigung gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am _____ AZ.: _____ 5 |
| Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ ab _____ 6 | Bebauungsplan in Kraft getreten am _____ Unterschneidheim, 7 |



UNTERSCHNEIDHEIM BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL III – 1. ÄNDERUNG“ IN WALXHEIM

| | |
|----------------------------------|--|
| <input type="radio"/> | Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500 |
| <input checked="" type="radio"/> | Teil II: Textliche Festsetzungen: 1. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und BauNVO 2. Satzung über die örtl. Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg 3. Hinweise |

Gefertigt:
Ellwangen, 08.10.2014

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

GRIMM ■ INGENIEURE

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:
Unterschneidheim,

Nikolaus Ebert
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN » BRÜHL III - 1.ÄNDERUNG « IN WALXHEIM

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO,

1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)



= Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.4 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu

unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste). Die im Lageplan dargestellte Anzahl der Bäume ist verbindlich, die Lage des Standorts der Bäume hingegen ist im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes (Randeingrünung) ebenfalls verbindlich – im übrigen Plangebiet jedoch unverbindlich.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher:

Hasel (*corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewönl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

Die im Planteil mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von bis zu ca. 80 cm und einer Tiefe von bis zu ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag des Einzelbauvorhabens durch die maßstäbliche Darstellung von mindestens je einem Längs- und einem Querschnitt der geplanten baulichen Anlagen darzustellen. Dabei sind die maximal zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeneigungen zu beachten. Die Schnittzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben in m ü. NN enthalten: Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe, Höhe der geplanten bzw. der bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES » BRÜHL III – 1. ÄNDERUNG « IN WALXHEIM

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S.809, 814), in Kraft getreten am 01.03.2010.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 30° bis 45° max. 9,50 m

bei einer Dachneigung von 18° bis 25° max. 8,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 18° bis 25° max. 8,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 8° bis 15° max. 8,50 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan. Bei untergeordneten Bauteilen und Anbauten sind abweichend von den Einschrieben im Plan auch Flachdächer und Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

Die Dachform und Dachneigung der Garagen und offenen Garagen (Carports) ist unter Ziffer 2.4 separat festgesetzt.

2.4 GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind abweichend von den Einschrieben im Plan Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.).

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

2.6 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

2.7 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

2.8 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Grundstück, das nach dem 1.1.2015 errichtet wird, Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Abfluss herzustellen. Die Zisternen müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mindestens 2 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

Die Herstellung, die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserzisterne obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

2.9 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neu zu errichtende Niederspannungsleitungen und Versorgungsleitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden, sondern sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEISE

3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoß sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen. Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

3.3 ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

3.4 ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

3.5 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl“ (genehmigt am 27.03.1992) aufgehoben.

H:\Auftrag\2014\14-060 Beb.Pl. Brühl III 1.Änd USH\Bericht\2014-10-08 Textliche Festsetzungen Brühl III 1.Änderung.doc