

Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: UNTERSCHNEIDHEIM Gemarkung: ZÖBINGEN	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 gemäß § 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	Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am _____ 5
Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ ab _____ 6	Bebauungsplan in Kraft getreten am _____ 7

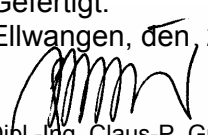


UNTERSCHNEIDHEIM Z Ö B I N G E N

BEBAUUNGSPLAN »SULZÄCKER - SÜD«

<input type="radio"/>	Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500
<input checked="" type="radio"/>	Teil II: Textliche Festsetzungen: A. Planungsrechtliche Festsetzungen B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften C. Hinweise

Gefertigt:
Ellwangen, den 21.01.2010


Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm


ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:
Unterschneidheim, den _____

Nikolaus Ebert
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SULZÄCKER - SÜD« IN UNTERSCHNEIDHEIM-ZÖBINGEN

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)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

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

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

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

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 25 cm zulässig sind.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

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

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

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

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 8° bis 15° max. 8,50 m
Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

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

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb Grünflächen sind die im Lageplan exemplarisch dargestellten Rasenmulden für die Ableitung und Rückhaltung von nicht belastetem Niederschlagswasser aus den angrenzenden Baugrundstücken, von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den einmündenden Regenwasserkanälen zulässig.

Die Mulden müssen von Bepflanzungen und anderen, den Wasserabfluss hemmenden Einbauten freigehalten werden, ausgenommen punktuelle Steinbrocken in Querschnittsvertiefungen und einzelstehendem Bewuchs an den Rändern zur Verlangsamung der Wasserfließgeschwindigkeit. Verrohrungen der Rasenmulde sind nur im unbedingt notwendigem Umfang im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und bei notwendigen Überfahrten zulässig.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Innerhalb dieser Fläche sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen sowie die im Lageplan exemplarisch dargestellten Rasenmulden für die Regenwasserableitung und -rückhaltung zulässig.

Die Mulden müssen von Bepflanzungen und anderen, den Wasserabfluss hemmenden Einbauten freigehalten werden, ausgenommen punktuelle Steinbrocken in Querschnittsvertiefungen und einzelstehendem Bewuchs an den Rändern zur Verlangsamung der Wasserfließgeschwindigkeit. Verrohrungen der Rasenmulde sind nur im unbedingt notwendigem Umfang im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und bei notwendigen Überfahrten zulässig.

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche ist nicht zulässig, siehe hierzu Ziffer A 6.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- b) Die unter Ziffer A 5 festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft ist als ökologische Ausgleichsfläche (Grünfläche mit später Mahd) extensiv zu bewirtschaften
- c) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen etc.).

7. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b 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).

Zur Abgrenzung des südlichen, endgültigen Siedlungsrandes sind entsprechend der Darstellung im Plan (südlicher Teil des Geltungsbereiches) hochstämmige Obstbäume und zusätzlich unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken oder -sträucher zu pflanzen.

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)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum)
Schwarz.Holunder (Sambucus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hundsrose (Rosa canina)
Weißdorn (Cartaegus monogyna u.laevigata)

8. 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 - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

9. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

10. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen von Bäumen oder Sträucher nicht getätigt und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand, die Zugänglichkeit oder der Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden.

11. SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichthindernden Nutzung und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „SULZÄCKER - SÜD“ IN UNTERSCHNEIDHEIM-ZÖBINGEN

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)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

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 B. 2 separat festgesetzt.

DACHEINDECKUNG

Die geeigneten 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. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

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

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und Abgrabungen bis max. 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.

4. 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.

5. 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.).

6. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

C. HINWEISE

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 das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. 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. 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.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4. HINWEIS AUF BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. **ATLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzin, 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.

6. **AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Sulzäcker I – 1. Erweiterung“ (genehmigt am 06.08.1993), „Sulzäcker IV“ (genehmigt am 17.11.2000) und „Sulzäcker V“ (genehmigt am 09.05.2003) aufgehoben.

7. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Baugebiet wird nach dem sogenannten modifizierten Mischsystem entwässert, d.h.: die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer und der wenig befahrenen Erschließungsstraßen werden separat über Rasenmulden bzw. über Regenwasserkanäle abgeleitet. Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser muss dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt werden.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend gestalten und betreiben.

H:\BL\PROJEKTE\2009\09-057 BP Sulzäcker IV - 2.Änderung\Textteile\2010-01-21 Textliche Festsetzungen BP Sulzäcker - Süd.doc