

Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: UNTERSCHNEIDHEIM Gemarkung: ZIPLINGEN	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 22. November 2010 und im Amtsblatt Nr. 47/2010 ortsüblich bekannt gemacht am 26. November 2010 1
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 22. November 2010 durchgeführt am 6. Dezember 2010 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 24. Januar 2011 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. 4/2011 ab 28. Januar 2011 6	Bebauungsplan in Kraft getreten am 28. Januar 2011 7



UNTERSCHNEIDHEIM ZIPLINGEN

BEBAUUNGSPLAN »WILFLINGER STEIGE IV+V – 2. ÄNDERUNG«

<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, 04.11.2010/11.01.2011

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

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



Ausgefertigt:
Unterschneidheim, 22.11.2010/24.01.2011

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WILFLINGER STEIGE IV+V – 2. Änderung« IN ZIPPLINGEN

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. 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 über 30° bis 45°	max. 9,50 m
bei einer Dachneigung von 18° bis 30°	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 über 5 ° bis 15° max. 8,5 0 m

bei Flachdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes:
bei einer Dachneigung von 0° bis 5° max. 7,00 m

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. ÖFFENTLICHE UND 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 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 mit „m1“ im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- c) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen etc.).

6. 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*)
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *laevigata*)

7. 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.

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

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

9. 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.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „WILFLINGER STEIGE IV+V – 2. ÄNDERUNG“ IN ZIPLINGEN

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

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

entsprechend den Einschrieben im Plan.

DACHEINDECKUNG

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

Flachdächer bis 5° Dachneigung sind zu begrünen.

2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) 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. 1,50 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.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

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

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

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. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzenen, 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 „Wilflinger Steige IV“ (genehmigt am 12.10.1995), „Wilflinger Steige IV – 1. Änderung“ (genehmigt am 08.02.2002) und „Wilflinger Steige V“ (genehmigt am 23.07.2004) 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 z.B. von Straßen und Hofflächen muss dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend gestalten und betreiben.