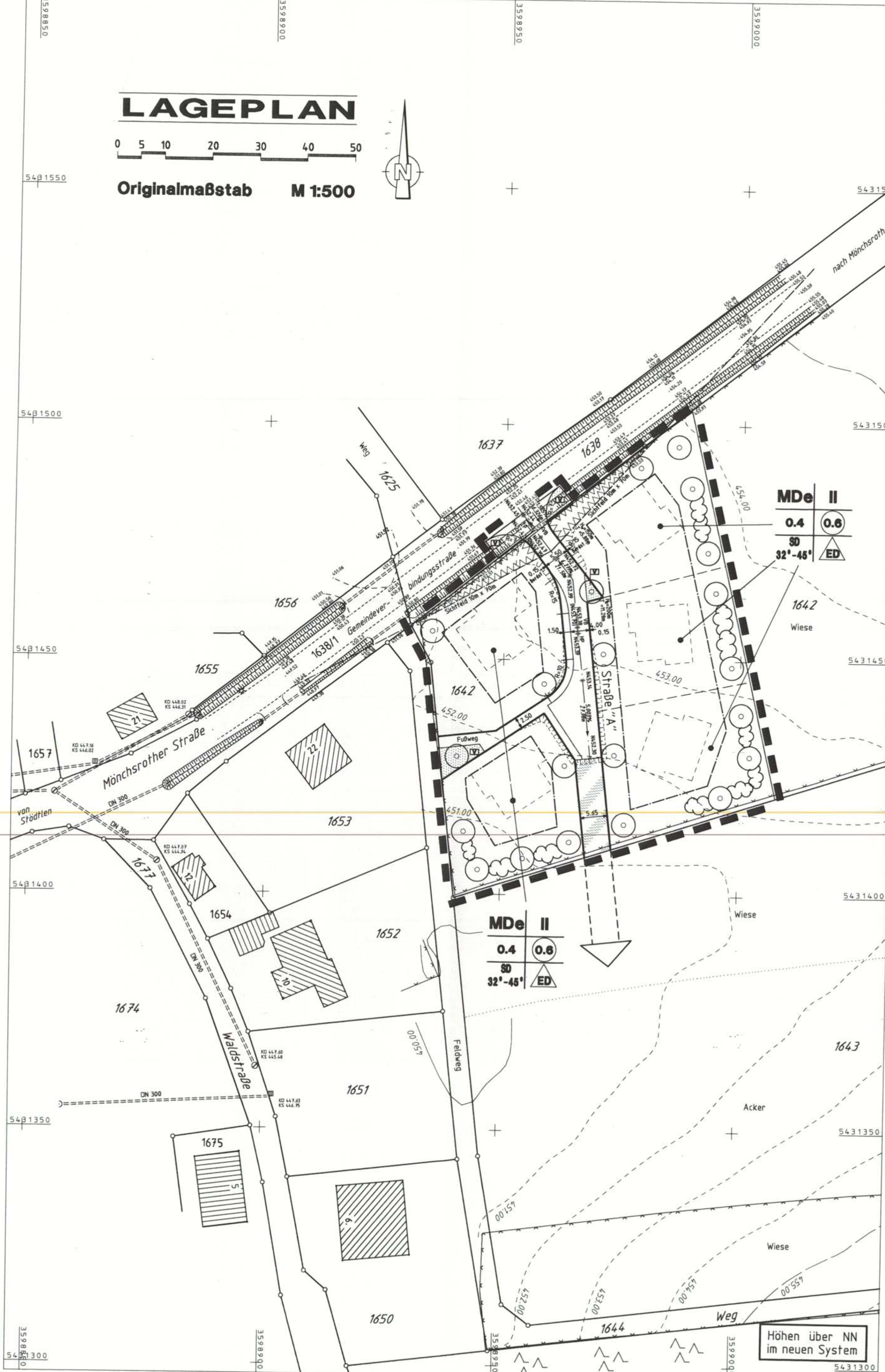
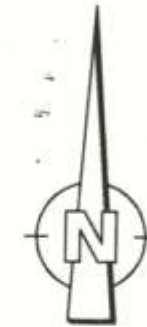


LAGEPLAN

0 5 10 20 30 40 50

Originalmaßstab M 1:500



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "BUCK" in Stödtlen-Strambach
 Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 BAULICHE NUTZUNG**
1.11 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nach § 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO. Auf den mit MDe bezeichneten Flächen sind bei landwirtschaftlichen Hofstellen nur solche ohne Massenerhaltung (keine Störungen, die gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO für die Eigenart der Umgebung unzumutbar sind) zulässig.
 - Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- 1.12 AUSNAHMEN (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
 im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)**
 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**
 ▽ = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Garagen sind so zu stellen, daß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mindestens 5,00 m beträgt.
- 1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs. 1, Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, ausgenommen Garagen und Stellplätze, die auch ausnahmsweise außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.
- 1.5 SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtsichernde Nutzung und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 a) Pro 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und Natur die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.
- 1.7 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Zur Abgrenzung des östlichen und südlichen Siedlungsrandes sind, entsprechend der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und zusätzlich standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.
 Pflanzarten-Liste
 Bäume: Obst-Hochbäume, Linden (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Sträucher: Heimbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildrosen (Rosa), Hartfrieel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum lantana)
 Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige zu ersetzen.

- 1.8 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 Stützwerke (z. B. Randeinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.9 ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 Bei Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen je Haus und bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Hausteil zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i. d. F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 08.12.1996)

- 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 bei Z = II max. 4,50 m
 Jeweils im Mittel gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen i. S. einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.
 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern erfolgen.

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

entsprechend den Einschrieben im Plan.
 Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.
 Dachaufbauten als Schlegelgäuben ab 40° Dachneigung und Giebelgäuben sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Der Abstand zum First des Hauptdaches muß mind. 1,00 m betragen.
 Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubauen.

2.4 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
 Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
 Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.
 Außerdem sind für Dachflächen für Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2.5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.
 Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

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

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseiten zu vermeiden.

2.7 INFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.

2.8 STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).

2.9 DEZENTRALE REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, daß im Regenwetterfall ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

3. HINWEISE

- 3.1 HINWEIS DES LANDESDENKMALAMTES**
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Zeichenerklärung

MDe	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Eingeschränktes Dorfgebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 5 BauNVO)
II 0.4 0.6 SD 32°-45° ED	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO) Höchstgrenze, hier höchstens 2-geschödig, 2. Geschödig im Dachraum Grundflächenzahl, hier 0,4 (§ 19 BauNVO) Geschosflächenzahl, hier 0,6 (§ 20 BauNVO) Satteldach, hier 32° - 45° Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)	
	Haussymbol (unverbindlich)	
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
	Dachform und Dachneigung	Bauweise
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn Gehweg/ Fußweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - wird erst bei Erweiterung ausgebaut	
	Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	

	BEGRENZUNGSLINIEN Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	SONSTIGE PLANZEICHEN PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a in Verbindung mit § 178 BauGB) für Einzelbäume/für Buschgruppen
	SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Aufschüttung / Abgrabung
	VORGEGEHENE FLURSTÜCKSGRENZE (unverbindliche Vormerkung)
	BESTEHENDE GELÄNDEHÖHE
	Höhenlinien: Die HÖHENLINIEN wurden aufgrund einer tachymetrischen Geländeaufnahme konstruiert und in den Lageplan übernommen.
	GEPLANTE STRASSENHÖHE, in () Tangentenschnitt am Visierbruch

Verfahrensvermerke
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt am 24.04.1997 und im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht am 16.05.1997

Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: STÖDTLEN Gemarkung: STÖDTLEN	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB laut Beschluß vom ... und durchgeführt am ... bis ...	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefaßt am 24.04.1997 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.05.1997 bis 16.06.1997
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat gefaßt am 25.07.1997	Rechtsverbindlich gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... ab ...	Genehmigung/Anzeige gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO durch das Landratsamt Ostalbkreis/die Gemeinde vom ... AZ: ...
		Bebauungsplan in Kraft getreten am Stödtlen, den ...

STÖDTLEN

BEBAUUNGSPLAN

>> BUCK <<