



LAGEPLAN
Originalmaßstab M. 1 : 500



0 5 10 20 30 40 50

Originalmaßstab M. 1 : 500

Höhen über NN im neuen System

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan » STRASSENFELD III « in Stödtlen-Regelsweiler

Aufgrund BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - BAULICHE NUTZUNG**

1.11 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 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.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 16-21 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschosflächenzahl entsprechend den Einschriften im Plan.
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
ED = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - NEBENANLAGEN UND GARAGEN** (§ 14 Abs. 1 i. 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.
 - FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
a) Pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.
b) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eintritt in Natur und Landschaft die festgesetzten gründerischen Maßnahmen durchgeführt.
 - PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
a) Pflanzgebot
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zur Abgrenzung des westlichen Siedlungsrandes sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und standortgerechte Laubträucher zu pflanzen.
Pflanzarten-Liste
Staubhar: Hasel (Corylus avellana)
Hackerbuche (Lonicera xylosteum)
Linde (Tilia cordata)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornel-Kirsche (Cornus mas)
Liquor (Ligustrum vulgare)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus serotina)
Winterlinde (Tilia cordata)
Esche (Fraxinus excelsior)
b) Pflanzbindung
Die im Lagesplan als Pflanzbindungen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.
Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUBUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützwerke (z. B. Randstimmunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlich Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Bei Doppelhäusern sind je Hausteil max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (Fußgängerhöhe) sind beim Einzelvorhaben so festzusetzen, dass sie der Straßeneinde in Baugrubensbreite entsprechen. Abweichungen von ± 40 cm sind zulässig, wobei bei Abweichungen nach unten für die Entwässerung der Untergeschosse die Höhen der Kanalisation zu beachten sind. Bei Eckgrundstücken ist die Straßeneinde in Baugrubensbreite an der Straßeneinde, von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997)
 - GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
bei Z = II max. 4,25 m
Jeweils im Mittel gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt von Außenkante Außenwand und Dachstuhl.
Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.
 - AUFSCÜTTUNGEN UND ABRÄUBUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
im Sinne einer Geländeentlastung sind Aufschüttungen bis höchstens 1,00 m und Abgrabungen bis höchstens 0,75 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen - ausnahmsweise können Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern bis max. h = 0,50 m zugelassen werden.
 - DACHFORM UND DACHNEIGUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
entsprechend den Einschriften im Plan.
Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.
Dachaufbauten als Schieppaggen ab 40° Dachneigung und Giebelbauten sowie Dachstühle sind zulässig. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dachstühle 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mind. 1,00 m betragen.
Gängen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubringen.
 - DACHDECKUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Materialien (Ziegel oder Betonsteine) zu decken. Nicht zulässig sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer, ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z. B. Giebeln, Erker, etc.), wobei diese Materialien dann dauerhaft zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln sind.
Bei nachweislicher Verwendung von Solaranlagen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialwahl 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.
 - 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.
Garagen sind so zu stellen, dass der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mind. 5,00 m beträgt.
 - AUSSERE GESTALTUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände zu vermeiden.
 - EINFRIEDIGUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10-30 cm hohen Steinereinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.
 - STELLPLATZE UND GARAGENZUFahrTEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine usw.).
 - REGENWASSERRÜCKHALTUNG** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen mit gedrosselem Abfluss herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht.

- HINWEISE**
- 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
- AUFHEBUNG VORHANDENER FESTSETZUNGEN**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Straßenfeld I“ und „Straßenfeld II“ aufgehoben.
- ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFE**
Innerhalb des Planungsbereiches sind dem Landratsamt keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährlichen Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausübung aufgefunden werden, ist das Landratsamt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.
- HOCHWASSERSCHUTZ**
Die Flächen liegen an einem geneigten Hang. Bei Starkregen, Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Außenbereichsgebiet bzw. aus dem Baugelbiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Gebäudeeingänge, Lärmschuttschilde und sonstige Gebäudeöffnungen sind daher überflutungssicher anzulegen.

Zeichenerklärung

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse	(§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 8 LBO) Höchstgrenze hier höchstens 2-geschosig, 2. Geschos im Dachraum
	Grundflächenzahl	hier 0.4 (§ 19 BauNVO)
	Geschosflächenzahl	hier 0.6 (§ 20 BauNVO)
	Satteldach	hier 30°-45° Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
	BAUWEISE offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE		
	VERKEHRSLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn Gehweg/Fußweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	landwirtschaftlicher Weg	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN Schutzgebiet der Wasserschutzzone II (Innenabgrenzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
	VERSORGUNGSLEITUNGEN oberirdisch hier Hochspannungsleitung mit Stromerzeuger	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	ENTSORGUNGSLEITUNGEN unterirdisch hier getrennt von Abwasser mit Deckel- und Bohne	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	VERSORGUNGSFLÄCHEN - Trafostation -	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	BEGRENZUNGSLINIEN Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	(§ 23 Abs. 3 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze erfüllt	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Geltungsbereichsgrenze rechtskräftiger Bebauungspläne	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verbindung mit § 178 BauGB) für Einzelbäume / für Buschgruppen	
	PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b in Verbindung mit § 178 BauGB) für Einzelbäume	
	ENTFALLENDEN BÄUME	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄUBUNGEN, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Aufschüttung / Abgrabung	
	VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE (unveränderte Vermessung)	
	GEPLANTE STRASSENHÖHE, in () Tangentialschnitt am Visierbruch	
	BESTEHENDE STRASSENHÖHE, hier z. B. N 42,16 m ü. NN	
	Höhennlinien: Die HÖHENLINIEN wurden aufgrund einer tachymetrischen Geländeaufnahme konstruiert und in den Lagesplan übernommen.	

Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 18.11.1999 und im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht am ... 1
Gemeinde: STÖDTLEN	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am 3.5.2000 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2000 vom 22.5.2000 bis 22.6.2000
Gemarkung: STÖDTLEN	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO durch das Landratsamt Ostalbkreis/Gemeinde vom 28.09.2000
Bürgerbegehrung gemäß § 3 BauGB laut Beschluss vom 18.11.1999 durchgeföhrt am 13.4.2000 und vom ... bis ...	Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 Ostalbkreis/ § 74 Abs. 6 LBO durch das Landratsamt Ostalbkreis/Gemeinde vom ... 5
Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... ab ...	Bebauungsplan in Kraft getreten am Stödtlen, den ... 7

STÖDTLEN
BEBAUUNGSPLAN
»STRASSENFELD III«
in Regelsweiler

Fertigfert: Ellwangen, den 12.04.2000
14-07-2000

Anerkannt: Stödtlen, den 21.07.2000

Ingenieurbüro Grimm + Partner
Dresdener Str. 8 74179 Ellwangen Tel. 07141 902330

Bürgermeister