

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **STÖDTLEN**

Gemarkung: **STÖDTLEN**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 20.09.2007 und im Amtsblatt Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht am 04.10.2007 **1**

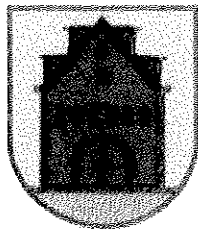
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom _____ durchgeführt am _____ **2**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst Am 20.09.2007 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 vom 04.10.2007 vom 15.10.2007 bis 15.11.2007 **3**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 15.11.2007 **4**

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ ab _____ **5**

Bebauungsplan **in Kraft getreten** am 06.12.2007 **6**



GEMEINDE STÖDTLEN BEBAUUNGSPLAN „WEIHERÄCKER – HIRTENÄCKER V – 2. ÄNDERUNG“

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
C. Hinweise

Gefertigt:
Ellwangen, den 20.09.2007

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm
ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:
Stödtlen, den 03.12.2007

RALF LEINBERGER
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEIHERÄCKER- HIRTENÄCKER V – 2. ÄNDERUNG“ IN STÖDTLEN

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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 und 2 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- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

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

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD):

Firsthöhe	bei 30° Dachneigung	max. 8,00 m
	bei 45° Dachneigung	max. 10,00 m

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Firsthöhe gemessen zwischen festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe und höchstem Punkt des Gebäudes.

Traufhöhe max. 4,30 m
Traufhöhe gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

bei Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m
Jeweils gemessen von Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (siehe hierzu Ziffer 1.4) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,00 m
Jeweils gemessen von Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (siehe hierzu Ziffer 1.4) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

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

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. 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 auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eingehalten ist.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Strauchgruppen gemäß nachstehender Pflanzenarten-Liste zu bepflanzen. Die Lage der festgesetzten Bäume kann abweichen, die Anzahl der im Lageplan dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:

Hasel (corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gewöhnl. Schneeball (Viburnum)
Schwarz. Holunder (Sambucus europaeus)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsio*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

6. UNTERIRDISCHE STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

7. STANDORTE FÜR DIE ÖFFENTLICHE STRASSENBELEUCHTUNG (§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind ggf. Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,40 m x 0,40 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

8. BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG UND AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Darstellung im Lageplan bzgl. der besonderen Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, mischgenutzte Verkehrsfläche, etc.) ist verbindlich.

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

Bei Einzelhäusern sind max. drei Wohneinheiten je Haus und bei Doppelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Hausteil zulässig.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „WEIHERÄCKER-HIRTENÄCKER V – 2.ÄNDERUNG“ IN STÖDTLEN

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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)

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Bei gegeneinander gestellten Pultdächern gelten die Höhenfestsetzungen nach Ziffer 1.5 für Pultdächer, wobei bei gegeneinander gestellten Pultdächern Dachneigungen von 8° bis 40° zulässig sind.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern und bei Walmdächern zulässig.

Dachaufbauten als Schleppegauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Die geschlossene Wirkung des Daches darf bei Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder –einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein.

1.2 DACHBEGRÜNUNG, FASSADEN – UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind bis zu 15 Grad geneigte Dächer extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Ausnahmen sind für die gezielte Sammlung von Dachwasser für die Brauchwassernutzung (Brauchwasserzisternen) möglich.

Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nr.21 LBO sind davon nicht berührt.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken, zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:3 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 1,00 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. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller nicht extensiv begrünten Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Kanal einleiten.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten. Die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserrückhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Bei allen extensiv begrünten Dachflächen (vgl. Ziffer B 1.2) ist eine Pufferung und Herstellung eines Rückhaltevolumens wie vor beschrieben nicht erforderlich.

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. 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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weiheräcker-Hirtenäcker V“, in Kraft seit 01.12.1995, aufgehoben.

H:\VEPROJEKTE\2007\07-064 Änd. BP Weiheräcker-Hirtenäcker Stöttlen\Textteile\2007-09-14 Textliche Festsetzungen BP Weiheräcker Stöttlen.doc