

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**
Gemeinde: **STÖDTLEN**
Gemarkung: **GERAU**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 13.06.2013 und im Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht am 20.06.2013 **1**

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom durchgeföhrt am

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am 13.06.2013 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 vom 19.07.2013 bis 19.08.2013 **3**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 24.07.2014 **4**

Genehmigung gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO durch das Landratsamt Ostalbkreis am **12.11.2014** **5**

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. **48/2014** ab **6**

Bebauungsplan in Kraft getreten am **28.11.2014** **7**



STÖDTLEN BEBAUUNGSPLAN »HIRTENBAUERNFELD«

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, 13.06.2013 / 24.07.2014

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

GRIMM ■ INGENIEURE
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:
Stödtlen, **17.11.2014**

RALF LEINBERGER
Bürgermeister

Beil. III zur Genehmigung
vom **12.11.2014** Nr. **27**

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GERAU“

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)

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO,

1.2 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.

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

Grundflächenzahl 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 eine Überschreitung von maximal 25 cm und eine Unterschreitung von maximal 1,00 m zulässig sind.

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

Die Gebäudehöhen dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Die Gebäudehöhen werden jeweils gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Lineare Aufbauten oder Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 5 m² wie z.B. Schornsteine, Antennen, oder dergleichen dürfen die vorgenannten Masse übersteigen.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m 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 der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die im Lageplan exemplarisch dargestellten Rasenmulden, Kaskaden, Vertiefungen, Geländemodellierungen und ähnliches für die Rückhaltung und Versickerung von Dachflächenwasser sowie von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zulässig.

Bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind - mit Ausnahme von Erdwegen - 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) Zur Abgrenzung des südlichen und östlichen, endgültigen Siedlungsrandes sind die mit „m1“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen
- als extensiv genutztes Grünland mit überstellten hochstämmigen Bäumen (gemäß Ziffer A 6) anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden.
 - und
 - entsprechend der Darstellung im Plan durch hochstämmige Obstbäume und zusätzlich durch unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken oder -sträucher zu bepflanzen. (Pflanzen gemäß Pflanzenartenliste in Ziffer A 6).

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).

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 (*Crataegus monogyna* u. *laevigata*)

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

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

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „GERAU“

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

Zulässig sind die im Lageplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen

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 0,50 m und Abgrabungen bis max. 2,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich 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)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 1,5 m nicht überschreiten.

Beim Abstand der Einfriedigung zur Grenze ist §11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten, d.h. bei Einfriedigungen höher als 1,50 m ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

Der Abstand zwischen Einfriedigung und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahn, Radweg, Fußweg und drgl.) muss - unabhängig von der Höhe der Einfriedung - mindestens 0,50 m betragen.

5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch - vom jeweiligen Eigentümer herzustellende - offene Mulden, Gräben und drgl. zu puffern und über die eine mindestens 20 cm dicke humose Bodenschicht in das Erdreich zu infiltrieren. Das Volumen, die Fläche, die Art und die bauliche Gestaltung der Versickerungs- und Retentionsanlage

sind im Rahmen des Einzelbauvorhabens detailliert zu bemessen, planerisch darzustellen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, der Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

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

Im 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 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.

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, 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. KEINE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN DURCH DIE GEMEINDE STÖDTLEN

Der oder die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Stöttlen keine Erschließungsmaßnahmen (z.B. Herstellung eines Gehweges entlang der Kreisstraße, Herstellen einer Straßenbeleuchtung entlang der Kreisstraße, Herstellen von Zufahrten von der Kreisstraße zu den Privatgrundstücken, etc.) innerhalb oder im Umfeld des hier vorliegenden Bebauungsplanes durchführen wird. Etwaige Erschließungsmaßnahmen sind im Bedarfsfall auf Betreiben und auf Kosten des oder der privaten Bauherren durchzuführen.

H:\Auftrag\2013\13-029 Beb.Pl. Gerau, Flst. 2621, Ullrich\Bericht\2014-07-24 Textliche Festsetzungen BP Hirtenbauernfeld Stöttlen.doc