

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **STÖDTLEN**

Gemarkung: **DAMBACH**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1

BauGB gefasst am 15.11.2007 und im
Amtsblatt Nr. 47 ortsüblich bekannt ge-
macht am 22.11.2007 **1**

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1

BauGB laut Beschluss vom 14.02.2008
durchgeführt am 26.03.2008 **2**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst

Am 17.07.2008 und öffentlich ausgelegt
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. 31 vom 31.07.2008
vom 11.08.2008 bis 11.09.2008 **3**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

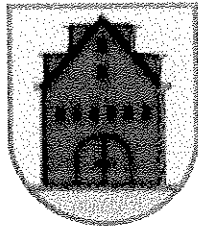
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am 14.10.2008 **4**

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43
ab 23.10.2008 **5**

Bebauungsplan **in Kraft getreten**

am 23.10.2008 **6**



GEMEINDE STÖDTLEN

BEBAUUNGSPLAN

„BREITEN“

IN DAMBACH

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 14.02.2008 /
17.07.2008

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



Ausgefertigt:
Stödtlen, den 15.10.2008

gez. Leinberger
RALF LEINBERGER
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BREITEN“ IN DAMBACH

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)

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

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

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§16 Abs.2 BauNVO)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 25 cm zulässig sind.

1.4 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. 8,50 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 Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m
 Jeweils gemessen von Erdgeschoss-
 Fertigfußbodenhöhe (siehe hierzu Ziffer 1.3) 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.

Bei sämtlichen Zufahrten ist ein Sichtfeld von 70/3/70m von jeder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten ist, wobei als sichthindernd alle Gegenstände zählen, die mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Zufahrt aufweisen

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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.

Gebietseinheimische Gehölze

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Spitz-Ahorn | Stiel-Eiche |
| Berg-Ahorn | Echter Kreuzdorn |
| Schwarz-Erle | Echte Hunds-Rose |
| Hänge-Birke | Ohr-Weide |
| Hainbuche | Sal -Weide |
| Roter Hartriegel | Grau-Weide |
| Gewöhnliche Hasel | Purpur-Weide |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | Fahl-Weide |
| Eingriffeliger Weißdorn | Mandel-Weide |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Korb-Weide |
| Rotbuche | Schwarzer Holunder |
| Faulbaum | Trauben-Holunder |
| Gewöhnliche Esche | Vogelbeere |
| Gewöhnlicher Liguster | Winter-Linde |
| Rote Heckenkirsche | Sommerlinde |

Zitterpappel Espe
Vogel-Kirsche
Gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe

Berg-Ulme
Gewöhnlicher Schneeball

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. 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, etc.) ist verbindlich.

8. 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 „BREITEN“ IN DAMBACH

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die Dachform und Dachneigung der Garagen und offenen Garagen (Carports) ist unter Ziffer 2 separat festgesetzt.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind 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 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

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.

Als Dacheindeckung sind nur Ziegelsteine in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig. Glasierte oder in anderer Weise beschichtete Ziegelsteine sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

Die Fassade ist in Farben der Erdfarbenskala zu gestalten. Nicht zulässig sind im Sinne des Landschaftsbildes auffallende Farben, wie z.B. rot, gelb, blau, grün oder weiß. Die Art und Weise der Fassaden-, Dach- und Farbgestaltung sind in den Baugesuchsunterlagen des jeweiligen Bauvorhabens hinreichend detailliert und verbindlich darzustellen bzw. zu beschreiben.

2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind abweichend von den Einschrieben im Plan Flachdächer und Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

3. STELLPLÄTZE (§12 BauNVO)

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

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis 1,0 m und Aufschüttungen bis maximal 1,8 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 1:5 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

5. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller nicht extensiv begrünten Dachflächen eines Baugrundstückes ist in den im Süden des Baugebietes verlaufenden öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss des Dachflächenwassers an den in der K3210 vorhandenen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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

7. 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.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

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.

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. 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.