

**Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften**

" Feldle "

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
Baunutzungsverordnung (BauNVO),	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90),	in der Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage (BGBl. I 1991 S. 58)
Landesbauordnung (LBO),	in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S.760)

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Feldle "

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und dieser örtlichen Bauvorschrift treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. §1 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan
"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO
Ausgenommen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen

2. Grundflächenzahl

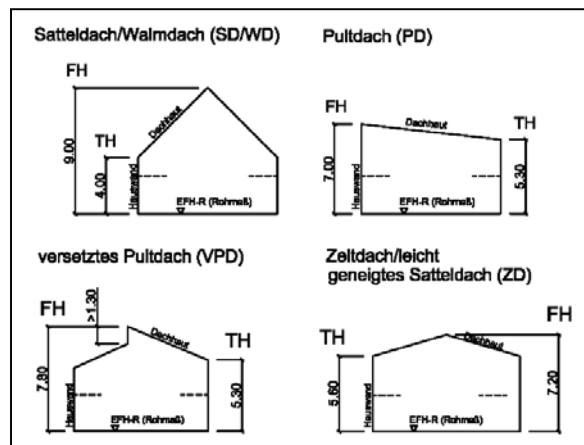
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (3) 2 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen.



Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel o.ä.)

Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Flächen für Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

8. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Als öffentliche Grünflächen werden festgelegt:

- a. Entwässerungsmulden entlang der Erschließungsstraßen
- b. Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz im Nordosten
- c. Grüngürtel und Entwässerungsmulde mit nichtfruchtenden Obstbäumen entlang der Zubringerstraße im Westen
- d. Teil des bepflanzten Erdwalls zwischen Grüngürtel und Privatgrundstücken im Westen
- e. Vorbehaltsfläche für den Straßenbau im Südosten und im Westen
- f. Bestehende Obstwiese mit Erweiterungspflanzung im Norden
- g. Straßenbegleitende Grünfläche um Grundstück Karlstraße 24

Als private Grünflächen werden festgelegt:

- a. Teil des bepflanzten Erdwalls im Westen
- b. Fläche im Norden des Grundstückes Karlstraße 24

9. Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Alle in der Planzeichnung dargestellten (Einzel-) Bäume und Strauchgruppen sind gemäß Pflanzlisten PFG1-PFG6 und PFB1 zu pflanzen und zu erhalten.

1. Baumstandorte

Pro angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche muss mindestens ein unten aufgeführter Baum als Hochstamm (STU mind. 14-16 cm) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarrecht sind einzuhalten.

Bäume

Acer platanooides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot- Buche
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer- Linde

2. Obstgürtel (PFG1)

Qualität der Bäume mind. Hochstamm, 3xv, STU 10-12

Bäume

heimische Obstsorten: Äpfel, Birne, Kirschen und Sauerkirschen

Unterwuchs: extensive Wiese

3. Feldhecke aus heimischen Blütensträuchern (PFG2) als Lärm- und Sichtschutzwall

Sträucher

Acer campestre	Feld- Ahorn
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Salix cinerea	Grau- Weide
Salix purpurea	Purpur- Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zur Steigerung des Biotopwertes sollen als Unterpflanzung standorttypische Wildstauden ausgebracht werden. Dabei sind einheimische, nicht zur Verwilderung neigende Arten zu verwenden.

4. Lärm- und Sichtschutzwall auf Privatgrundstück (PFG3)

Sträucher

Acer campestre	Feld- Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Buddleia ssp.	Schmetterlingsstrauch i.S.
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa rubiginosa	Wein- Rose
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolium	

5. Baumpflanzungen im Straßenraum (PFG4)

Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit Durchgehenden Leittrieb, STU 16-18

Bäume

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Quercus robur	Stiel- Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

6. Ergänzung der bestehenden Obstbaumwiese (PFG5)

Qualität der Bäume mind. Hochstamm, 3xv, STU 10-12

Bäume

Heimische Obstsorten: Äpfel, Birnen, Kirschen und Sauerkirschen

7. Eingrünung des Spielplatzes (PFG6)

Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 16-18

Bäume

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Quercus robur	Stiel- Eiche

8. Erhalt der bestehenden Obstwiese (PFB1)

Die landschaftsbildprägende Obstbaumwiese vor der Klifflinie ist zu erhalten. Bei Ausfall müssen die Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode nachgepflanzt werden. Artenauswahl in Anlehnung an den Bestand.

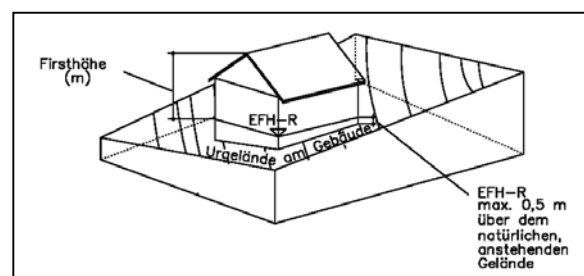
10. Stützbauwerke und Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke und Böschungen sind zu dulden. Böschungen entlang der Verkehrsflächen im unmittelbaren Bereich der Wendepfannen können von den Angrenzenden auf eigene Kosten durch Stützmauern ersetzt werden, max. Höhe über angrenzender Verkehrsfläche = 0,75 m und Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 1,00 m.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) des geplanten Gebäudes darf an der bergseitig höchsten Stelle maximal 0,50 m über dem natürlichen anstehenden Gelände liegen.

Die Baurechtsbehörde kann vom Bauherrn einen Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Erdgeschossfußboden- und Garagenhöhe durch einen Sachverständigen fordern (§ 59 (1) u. § 65 (4) LBO).



12. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen. In den Gebäuden a und b ist das Untergeschoss nicht im Freispiegel entwässerbar. Es sind bei Bedarf entsprechende bauliche Anlagen vorzusehen.

13. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt drei.

14. Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für alle Gebäude sind im Boden zu verlegen. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

15. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (hier: Lärm der Zubringerstraße) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen betroffenen Grundstücken in die Wohngebäude Fenster der Schallschutzklasse 3 (Dämmwert > 35 dB) nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – (August 1987) einzubauen.

16. Ausgleichsfläche

(§ 9 (1a) BauGB)

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 951, wie sie in der Anlage 1 zu Begründung dem Bebauungsplan beiliegt, ist Bestandteil der Festsetzungen.

II Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) 1, 2 LBO)

Die Dacheindeckung hat in einem naturroten, rotbraunen bis braunen, grauen bis anthrazitfarbenen oder graublauen Farbton zu erfolgen. Andere Farbtöne können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie sich diesem zulässigen Farbraumen gestalterisch in vertretbarer Weise anpassen. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. An den der freien Landschaft zugewandten Gebäudeseite sind keine Reklameaufschriften zugelassen. Unbeschichtete, metallglänzende Dächer sind nicht zulässig. Alu-, Blech- und Wellblechfassaden sind nicht (außer bei Dachgauben) zugelassen. Zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Firstrichtung und Außengestaltung einander anzupassen.

2. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Hauptgebäude: siehe Festsetzungen im Textteil I.3

SD/WD: Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

PD: Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 11° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen.

VPD: Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 22° zulässig.

ZD: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.

Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen. Auf Garagen sind keine Walmdächer zulässig.

Dachgauben sind bei Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind entlang der öffentlichen Flächen Zäune oder ähnliches sowie Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze. Geschlossene, künstliche Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen nicht zulässig.

4. Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,50 m zulässig. In den Eingabeplänen ist der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes einzuzeichnen. Stützmauern entlang von privaten Grenzen sind zulässig bis 0,75 m Höhe. Für Stützmauern gilt auch Ziff. I.9

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 74 (1) 3 und (3) 2 LBO)

1. Befestigte Flächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), Garagenzufahrten, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, in Sand verlegtes Pflaster mit 3 cm Fuge).

Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die belebte Bodenzone der angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.

2. Entwässerungssystem

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den örtlichen Kanalleitungen geführt werden muss. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden.

Der Überlauf kann entweder an den örtlichen Regenwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu achten. Brauchwassernutzung ist gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Altheim genehmigungspflichtig.

6. Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen

(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, wobei für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen sind. Dabei zählt jeder PKW-Garagenplatz mit vorgelagertem Stauraum als 1 Stellplatz.

7. Freiflächen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten 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.

2. Erdaushub

(§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung, auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

IV. Hinweise

1. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in einer Schutzzone (Zone III) der Landeswasserversorgung.

Die Bestimmungen der Schutzonenverordnung vom 31. Oktober 1967 sind einzuhalten.

2. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

3. Abfallsammelplätze

Die Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Mülltonnen auf den bezeichneten Plätzen zur Abholung bereitstellen.

Gaiser
Bürgermeister

Altheim, den 30.11.2005

