

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "An der Zehntscheuer"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 15-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
- 1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume). Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.03.2010)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Bei Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
 Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
 Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTRÜHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden.
 Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen.
 Die EFH ist auf +/- 50 cm einzuhalten.
 Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.
 Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
 Als Dachaufbauten sind Guben zulässig.
 Die Breite der Guben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.
 Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.
- 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm, Zäune auf max. 100 cm.
 (gemessen ab bestehendem Gelände entlang von Grundstücksgrenzen)
 Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, hier ist der Bezugspunkt für Höhenfestsetzung die Oberkante der Fahrbahn.
- 2.7 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 sind bis max. +/- 1,50 m zulässig.
- 2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
 Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
 40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
 mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
 Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Kanalisation abzugeben.
 Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Hinweise:

Das Baugebiet liegt teilweise im Überflutungsreich der Sechta. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten die Kellerabgänge und Lichtschächte so angelegt werden, dass kein Wasser in das Untergeschoss eindringen kann.

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Ga Garagen
- Sonstige Zeichen
- Firstrichtung
 - Geplante Grenzen
 - Straßenbegrenzung

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	GRZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o/ED	Zahl der Vollgeschosse
SD	o/ED	Offene Bauweise/nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	SD	Dachform (SD = Satteldach)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Stellung Gebäude (Vorschlag) mit Festsetzung der Firstrichtung
- Gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Abgrenzung Überflutungsgebiet für HQ Extrem (noch nicht amtlich)

Verfahren nach BauGB

Aufstellungsbeschluss	19.04.2012
Öffentliche Auslegung TOB-Anhörung	07.05.2012 - 06.06.2012
Billigung Planentwurf I	28.06.2012
Öffentliche Auslegung TOB-Anhörung	16.07.2012 - 16.08.2012
Billigung Planentwurf II	27.09.2012
Öffentliche Auslegung TOB-Anhörung	15.10.2012 - 14.11.2012
Billigung Planentwurf III	19.09.2013
Öffentliche Auslegung TOB-Anhörung	07.10.2013 - 06.11.2013
Öffentliche Auslegung TOB-Anhörung	07.10.2013 - 06.11.2013

Satzungsbeschluss 19.12.2013

Planfertigung vom: 19.12.2013

Bürgermeisteramt:
Bürgermeister: Dr. Bühler



LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOPFINGEN
GEMARKUNG: OBERDORF

Bebauungsplan:
"An der Zehntscheuer"



AMT FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUWESEN UND WIRTSCHAFTS-FÖRDERUNG
MARKTPLATZ 1 73441 BOPFINGEN Tel.: 07362/80154



SATZUNG 19.12.2013