

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,6)
- 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt II
- 1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt (offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig)
- 1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
- 1.6 GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.7 BÖSCHUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind im Lageplan festgesetzt
- 1.8 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Die im Lageplan festgelegten Pflanzgebotsflächen sind mit standortgerechten einheimischen Büschen und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baugrundstück sind mind. zwei einheimische Laubbäume zu pflanzen. (Vorschlag zur Artenauswahl siehe Pflanzlisten).
- 1.9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 2 BauGB) Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) maßgebend.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)

- 2.1 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Bei Dachneigung 35-45° wird die Gebäudehöhe auf max. 3,80 m festgesetzt. Bei Dachneigung 10-15° (Pultdach) wird die Gebäudehöhe traufseitig auf max. 5,20 m und firstseitig auf max. 8,00 m festgesetzt. Die Höhen werden jeweils von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Abweichungen von den Höhenfestsetzungen können bei Gebäuderücksprüngen und Dachgauben zugelassen werden.
- 2.2 DACHNEIGUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- wie im Lageplan festgesetzt
- 2.3 DACHGAUBEN
(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
- Zulässig sind Dachgauben, die pro Dachseite eine Gesamtlänge von 50 % der Gebäudelänge und eine Einzellänge von 2,50 m nicht überschreiten.
- 2.4 ZAHL DER STELLPLÄTZE
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
- Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- 2.5 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)
- Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Regenwasserleitung einzuleiten. Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) ist mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.
- 2.6 EINFRIEDIGUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m sind zulässig bis max. 1,20 m Höhe.
Mauern max. 0,50 m hoch und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.
- 2.7 GESTALTUNG VON GEH-, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

3. PFLANZLISTE (Vorschläge zur Artenauswahl)

3.1 FÜR EINZELBÄUME (Hochstamm) zu 1.8

Pyrus communis	Wildbirne
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Kirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde

3.2 FÜR FLÄCHENHAFTÉ ANPFLANZUNGEN (Hecke) zu 1.8

Cornus	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Rhamnus catharicus	Kreuzdorn
R. canica	Rosen
R. rubiginosa	Rosen
R. rosagiaca	Rosen

3.3 FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Malus	Apfel-Hochstamm
Prunus domestica	Zwetschge

4. HINWEISE

- 4.1 Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes hin.
- 4.2 Die Gewässerdirektion Neckar regt an, die Kellerabgänge und Lichtschächte der Gebäude überflutungssicher herzustellen.
- 4.3 Das Landratsamt Ostalbkreis ist bei Auffinden von Verunreinigung im Boden zu verständigen.