

Bebauungsplan für das Gebiet

# "Östl. Kreuzweg"

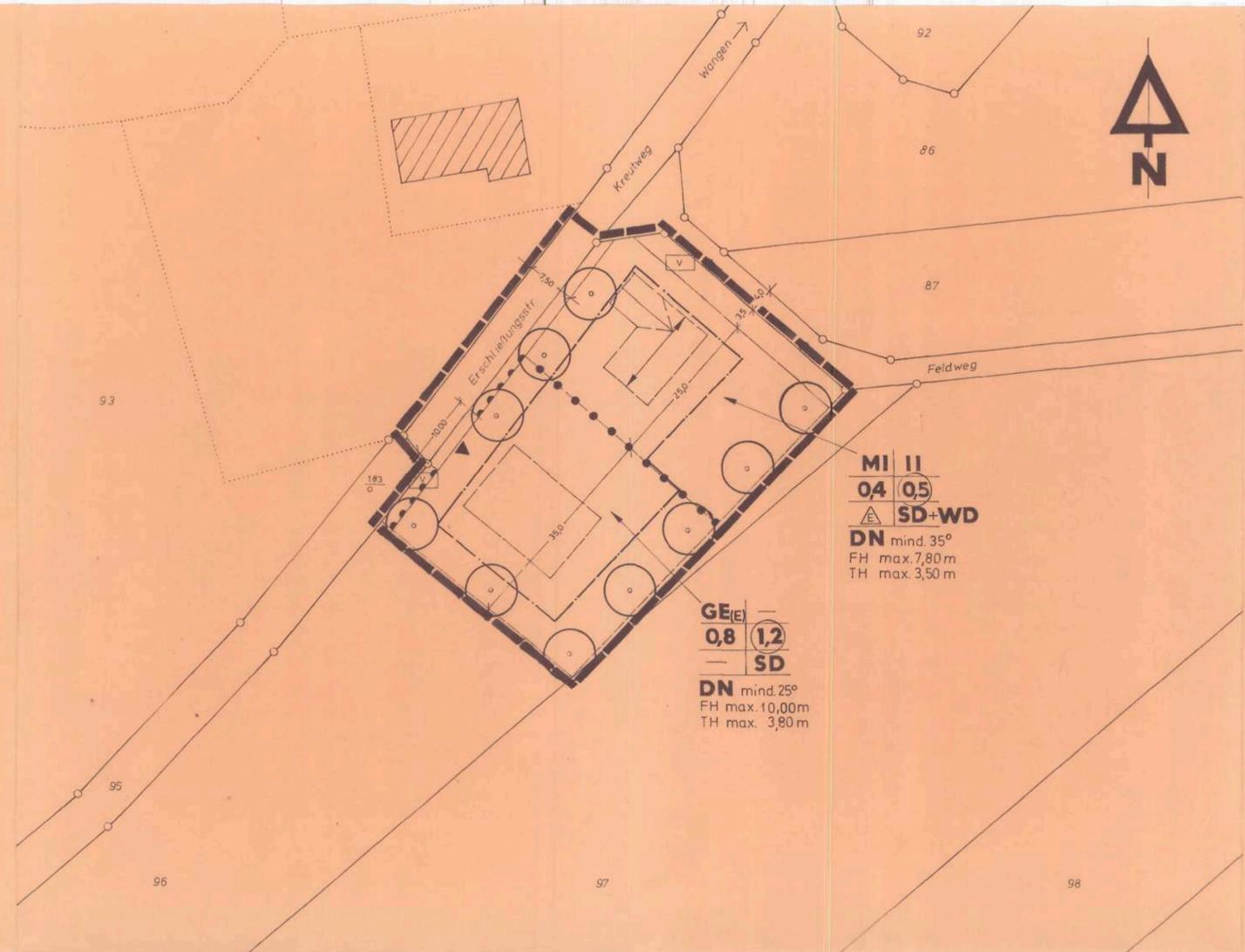
Maßstab 1:500



LANDRATSAMT  
ALB-DONAU-KREIS  
Anzeigeverfahren  
durchgeführt  
Urn. den 27. 2. 85  
Landratsamt

Projekt Nr.	Plan Nr.	Gefertigt:	Ergänzt:	Geändert:
28- 94/03/03	01	11.07.1994	25.11.1994	

Urn. 11.07.1994 / 25.11.1994  
Planungsamt



- Zeichenerklärung:**
- Art der baulichen Nutzung**
    - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
    - GE(E) Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - 0,7 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - II Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
    - TH 3,50m Traufhöhe bezogen auf Erdgeschoßbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)
    - FH 8,00m Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoßbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)
  - Bauweise**
    - O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - E Offene Bauweise - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche**
    - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen**
    - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - Einfahrt
  - Sonstige Planzeichen**
    - Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Verkehrsgrünfläche
    - DN 30° Dachneigung
    - SD Satteldach
    - WD Walmdach
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
    - Vorschlag für Grundstücksaufteilung
    - Gebäudeschema mit Firstrichtung
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen:**
  - Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)
    - Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO.
    - Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO (eingeschränkt).
    - Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2.1 BauNVO sind nur zulässig, wenn es sich um nicht wesentlich störende Betriebe handelt.
    - Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21a BauNVO)
    - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
    - Siehe Einschriebe im Plan.
  - Höhe der Gebäude** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
    - Siehe Einschriebe im Plan.
    - Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden bis zur Oberkante Firstriegel.
    - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
    - Siehe Einschriebe im Plan.
  - Bauweise** (§ 22 BauNVO)
    - Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, entsprechend den näheren Festsetzungen im Plan.
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
    - Bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - Nebenanlagen** im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
  - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Soweit in der Planzeichnung Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.

- Höhentage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die EFH-R wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde festgelegt.
- Flächen für Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten.
- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebiet: 10 Einzelbäume

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Einzelbäume gemäß der Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei den Baumstandorten werden nicht befestigte Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Gehölzliste:  
Für die Baumpflanzungen sind wahlweise folgende Gehölzarten in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt  
Stammumfang: 12 - 14cm

Obsthochstämme z.B. Apfel oder Birne  
Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mind. 7cm.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 6 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

  - Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
    - Dachdeckung
    - Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken.
    - Dachaufbauten
    - Dachaufbauten sind nur im Mischgebiet zulässig.
  - Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge betragen. Zum Ortsgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.
  - Dachform**
  - Siehe Eintragungen in der Planzeichnung
  - Antennen**
  - Gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird festgesetzt, daß Außenantennen unzulässig sind, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Flächen zwischen der öffentlichen Straße und den Hauptgebäuden sind einzuzünnen und gärtnerisch anzulegen.

Abweichend von § 10 Abs. 1 Satz 2 LBO wird festgesetzt, daß im Bereich von Mischgebieten Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden dürfen und diese Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt unterhalten werden müssen.

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, daß das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann. Lagerflächen im Bereich GE sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 1,50 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis zu 0,40 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1,20 m zulässig. Sie sind in den Eingabeplänen deutlich darzustellen. Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° Neigung entstehen.

Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.
- Hinweise**
  - Archäologische Funde**
  - Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
  - Verwendung Erdaushubmaterial**
  - Antfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugbiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.
  - Es wird angeregt das Dachflächenwasser zur Gartenbewässerung in Zisternen aufzufangen oder breitflächig zur Versickerung zu bringen.
- Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO

- Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Östl. Kreuzweg" und seine Begründung vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am ..... stattgefunden.

..... Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Östl. Kreuzweg" und seine Begründung vom ..... bis ..... öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ..... mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

..... Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

..... Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ..... den Bebauungsplan "Östl. Kreuzweg" als Satzung beschlossen.

..... Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis angezeigt.

..... Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... Bürgermeister