LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE

GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : IG06025

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICHER ORTSRAND, 4.ÄNDERUNG“

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

L&P
PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE IGGINGEN, DEN 31 JUL 2006

Klemens Stöckle,
Bürgermeister

GEMEINDE IGGINGEN · D. OSTALBKREIS

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 22.05.2006 / 31.07.2006

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (0 71 71) 1 04 47-0
TELEFAX (0 71 71) 1 04 47-70
E-MAIL:
POST@LKP-INGENIEURE.DE

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND

GEMEINDE : IGGINGEN
GEMARKUNG : IGGINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand", rechtsverbindlich seit 13.11.1968.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),

BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),

PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),

BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),

UVPG Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.September 2001 (BGBl. I Seite 2350),

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 22.05.2006 / 31.07.2006.**
- **Der Textteil vom 22.05.2006 / 31.07.2006.**

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Nördlicher Ortsrand, 4.Änderung" in Iggingen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (E),
jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
Offene Bauweise (ED),
jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

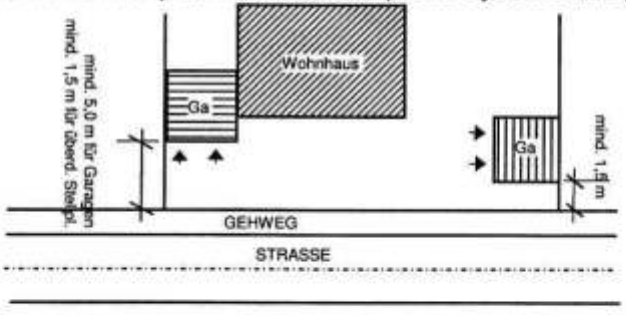
Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA 1 auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sowie im WA 2 auf max. 1 Wohneinheit pro Einzelhaus beschränkt.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Private Verkehrsfläche

1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang des im Lageplan entsprechend bezeichneten Bereichs nicht zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze gemäß Ziffer 1.5 mit maximal 10,00 m Abstand / Zufahrtslänge von der Schießgasse zugelassen werden.

1.9 PFLANZGEBOTE / PFLANZBINDUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen zulässig.

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Hausgarten mit hochstämmigen Obstbäumen zu gestalten. Dabei sind bestehende Obstbäume möglichst zu erhalten und so mit Obstbaum-Hochstämmen der Pflanzliste 1 zu ergänzen, dass je 200 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum steht. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI HERSTELLUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der privaten Verkehrsfläche erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Die Böschungen sind im Lageplan nicht dargestellt.

1.11 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit DN 35° – 45° zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dachformen zulässig.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind:
- maximale Traufhöhe (TH max.) 4,00 m,
- maximale Firsthöhe (FH max.) 8,50 m.

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen:

sind nur bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:
sind entlang der Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe und einem Abstand des Wandfußes von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante zulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

Einfriedungen:
sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig.
Ansonsten sind Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s pro 100 m^2 Dachfläche haben.
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs.2 LBO)

Bezüglich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken wird auf Nr. 3.2 dieses Textteils verwiesen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Iggingen vom 29.09.1998 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.2 STELLPLATZSATZUNG

Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Iggingen vom 16.09.1996 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straßen)

Säulenahorn, Walnuß, Traubeneiche, Stieleiche, Säuleneiche, Sommerlinde u.ä.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland" stammt.

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" sind zu beachten.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen.
Wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens sollte das Aushubmaterial auf dem Grundstück belassen werden. Ansonsten ist eine Untersuchung auf geogene Belastung erforderlich.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem mittelstark geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

5.8 Bepflanzung

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 32NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

6. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 22.05.2006
73557 Mutlangen

7. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	27.03.2006
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	05.04.2006
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)		am	05.04.2006
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	22.05.2006
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	31.05.2006
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 08.06.2006	bis	10.07.2006
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		vom	31.07.2006
8.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung		vom	09.08.2006

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Iggingen, den 31. JUL 2006

Bürgermeister Stöckle

Planbearbeiter
Mutlangen, den 22.05.2006 / 31.07.2006

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 31.07.2006 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Iggingen, den 31. JUL 2006

Bürgermeister Stöckle

GEMEINDE IGGINGEN · OSTALBKREIS