

Gemeinde Löchgau



BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

"FRIEDHOFSTRAßE - 2. Änderung"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

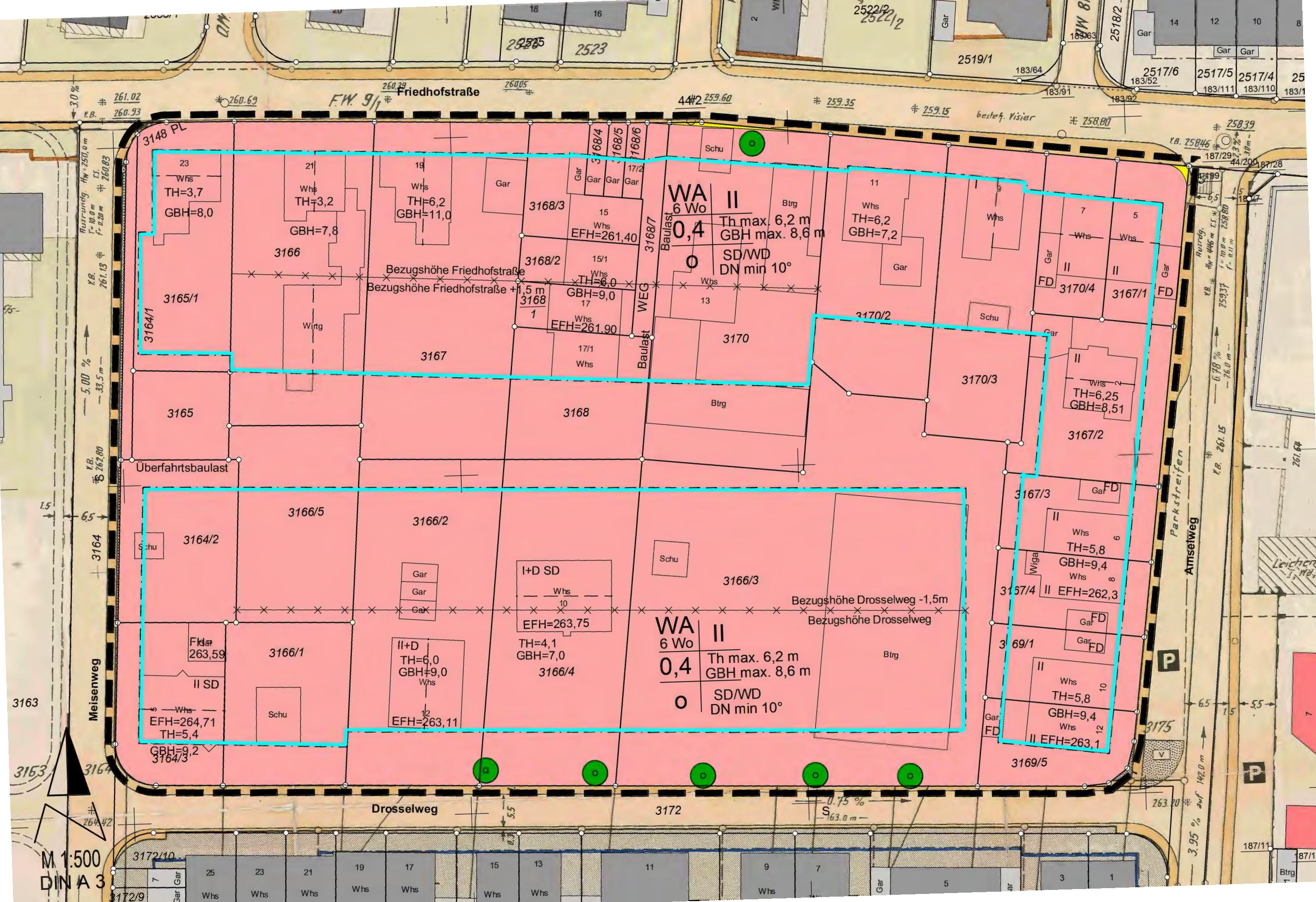
Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 06.07.2013

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 24.10.2014/
19.10.2015/b/kah
12.04.2016/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
Anlage 2 Begründung



Friedhofstraße

Drosselweg

Amseilweg

Meisenweg

M 1:500
DIN A 3

WA II
6 Wo
0,4
Th max. 6,2 m
GBH max. 8,6 m
SD/WD
DN min 10°

WA II
6 Wo
0,4
Th max. 6,2 m
GBH max. 8,6 m
SD/WD
DN min 10°

Whs
TH=3,7
GBH=8,0

Whs
TH=3,2
GBH=7,8

Whs
TH=6,2
GBH=11,0

Whs
EFH=261,40

Whs
TH=8,0
GBH=9,0

Whs
EFH=261,90

Whs
17/1

Whs
TH=6,2
GBH=7,2

Whs
TH=6,25
GBH=8,51

Schu

Gar

I+D SD
Whs
10
EFH=263,75

Schu

WA II
6 Wo
0,4
Th max. 6,2 m
GBH max. 8,6 m
SD/WD
DN min 10°

Bezugshöhe Drosselweg -1,5m
Bezugshöhe Drosselweg

Fkldar
263,59

II+D
TH=6,0
GBH=9,0
Whs
12
EFH=263,11

Whs
TH=5,8
GBH=9,4
Whs
8
II EFH=262,3

Whs
TH=5,8
GBH=9,4
Whs
12
II EFH=263,1

Whs
EFH=264,71
TH=5,4
GBH=9,2

3166/1

3166/4

3169/1

3169/5

3148 PL

3165/1

3165

3164/2

3166/5

3166/2

3166/3

3172

3170/2

3170

3170/3

3167/3

3167/2

3157/4

3169/1

3175

3164/1

3166

3167

3168/2

3168/3

3168

3168

WA II

0,4

0

WA II

0,4

0

3165/1

3164/2

3164/3

3172/10

3172/9

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

Whs

Gar

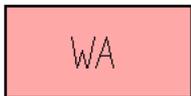
Whs

Gar

Whs

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung maximale Wohnungszahl	Zahl der Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Gebäudehöhe
Bauweise	minimale Dachneigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
maximale Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. GBH max. 6,2

maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 8,6

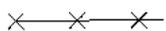
maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. 2 Wo

maximale Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

z.B. II

maximale Zahl der Vollgeschosse



andere Bezugspunkte für Trauf- und Gebäudehöhe

z.B. DN min 10°

Örtliche Bauvorschrift
Dachneigung mindestens 10°

z.B. SD, WD

Satteldach, Walmdach und deren Sonderformen

O

BAUWEISE
offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN
Gehweg

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Das gilt insbesondere für die entsprechenden Teile des seit dem 26.11.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Friedhofstraße“, dessen außerhalb liegende Teile in Kraft und unverändert bleiben und für die entsprechenden Teile der am 07.05.1941 und 28.04.1936 genehmigten Baulinienpläne entlang der Friedhofstraße sowie den seit dem 18.08.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Friedhofstraße 1. Änderung“ der vollständig aufgehoben wird.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-4 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr.4 Gartenbaubetriebe,

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO darf der vorhandene Handwerksbetrieb für Fensterbau auf den Flst. 3170 und 3166/3 bei den bestehenden Anlagen weiterhin die Lärmwerte eines Mischgebiets an der Grundstücksgrenze erreichen und die Nachbarn haben diese zu dulden. Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen sind ebenfalls zulässig. Die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen sind im WA hinzunehmen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und mindestens 0,3 m substratüberdeckt und begrünt sind, bis zu einer gesamten Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern Oberkante Attika) gemessen.
Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zulässig.

In den gekennzeichneten Bereichen gelten um 1,5 m höhere (Friedhofstraße) bzw. 1,5 m niedrigere (Drosselweg) Trauf- und Gebäudehöhen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch darf die Länge der Hausformen maximal 25 m betragen.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
Die Baugrenze darf bei bestehenden Gebäuden um bis zu 0,25 m für Wärmedämmungen überschritten werden.

Nebengebäude, wie Garagen Carports, Gartenhäuser usw. sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Gebäude unterhalb der Grundstücksoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb zulässig. Eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von weniger als 25 m² können ebenfalls außerhalb zugelassen werden.

1.5 PFLANZGEBOT § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Je 1000 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten, bestehende Bäume werden angerechnet. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

Dachneigung: mindestens 10° (Altgrad) Dachform: Sattel- und Walmdach und deren Sonderformen wie z.B. versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach .

Fassadengestaltung: Außenwandflächen sind überwiegend in gedeckten Farbtönen, Weiß oder Natursteinen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 DACHAUFBAUTEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1. Dachaufbauten sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

2. Grundsätzlich sind giebelständige Gauben mit Satteldach und/oder Schleppgauben entsprechend der beigefügten Systemskizze grundsätzlich zulässig:

3. Allgemeine Bestimmungen: Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand gemessen darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Die Gauben sind in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen, ebenso Wangen und Stirnflächen. Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

4. Giebelständige Gauben: Die giebelständigen Gauben müssen bei Dächern bis 45° Dachneigung mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

5. Schleppgauben: Die Einzellänge von Schleppgauben darf 60 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

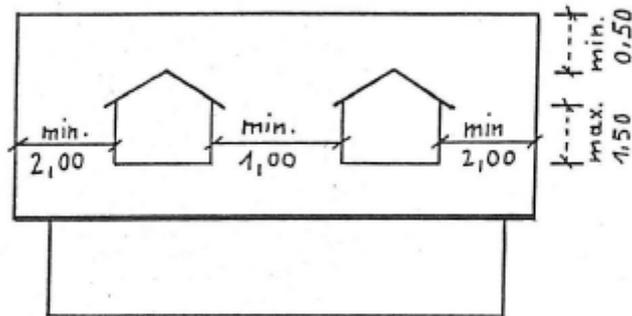
6. Sonderregelungen: In begründeten Ausnahmefällen kann von den Vorgaben dieser Bauvorschriften abgewichen werden.

7. Diese Bauvorschriften gelten nicht für Dachaufbauten oder Dacheinschnitte und Gebäudeteile an Kulturdenkmälern nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Hier können weitergehende Auflagen gefordert werden. Dasselbe gilt gemäß § 11 Abs.1 LBO und § 15 Abs.3 DSchG für Änderungen an Dächern in der Umgebung von Kulturdenkmälern.

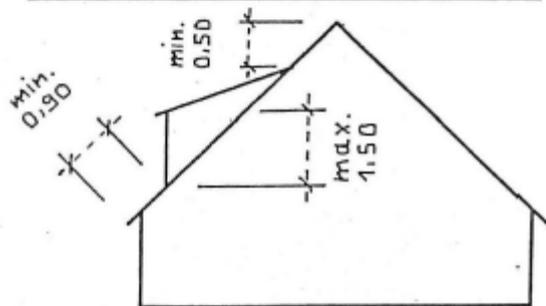
SYSTEMSKIZZEN ZUR GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN

vom 02.Juli 1991

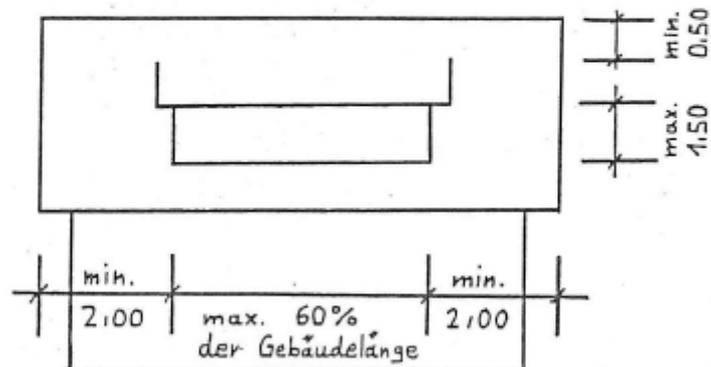
zu § 2 Nr.2a -Giebelständige Gauben



Regelquerschnitt zu § 2 Nr. 2.b



zu § 2 Nr. 2.b -Schleppgauben



Hinweis: Maßangaben jeweils in Meter

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. 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.

3.3 BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens, der Fachbereich Umwelt beim Landratsamt Ludwigsburg hält ein entsprechendes Merkblatt bereit.

Es sind keine Erkenntnisse vorhanden, die auf Altlasten im Plangebiet schließen lassen. Sollten andere Bodenbelastungen bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen.

3.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit einglassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen empfohlen.

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|--|
| Vorberatung im Gemeinderat | am 22.12.2014 |
| Gespräch mit Grundstückseigentümern | am 22.01.2015 |
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2
durch Gemeinderat am 25.03.2015 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses | gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Mitteilungsblatt am 02.04.2015 |
| 3. Unterrichtung des Gemeinderates | am 29.10.2015 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung
des Änderungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung | gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Mitteilungsblatt am 05.11.2015 |
| 5. Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 16.11.2015 bis 16.12.2015
Information der Behörden gemäß §4 Abs.2
BauGB durch Schreiben vom 03.11.2015 |
| Frist bis 01.12.2015 | |
| 6. Erneute öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am |

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Löchgau, den

Der Bürgermeister

- | | |
|--|---|
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt
am |
| 9. In Kraft getreten | am |

Zur Beurkundung:

Löchgau, den

Der Bürgermeister

1. Lage im Raum

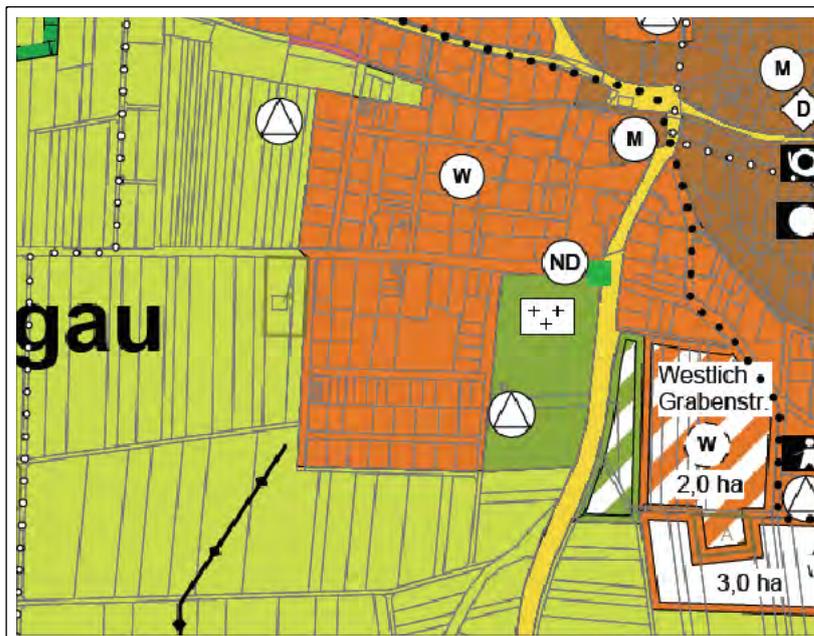
Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Löchgau westlich des Friedhofes und zwischen der Friedhofstraße und dem Meisenweg, dem Drosselweg und dem Amselweg.

2. Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Planung war die Umwandlung des Gebietes vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet. Der bestehende Handwerksbetrieb genießt Bestandsschutz. Die von ihm ausgehenden Emissionen dürfen wie bisher die Werte eines Mischgebietes –MI- nicht überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet –WA- sind die von diesem Betrieb ankommenden Immissionen hinzunehmen.

Da es sich um eine Innenentwicklung handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Besondere Biotop sind nicht vorhanden, die Gebäude werden vor dem Abbruch artenschutzrechtlich bewertet. Eine Begutachtung des Bodens hinsichtlich belastender Stoffe ist ebenfalls geplant.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und benachbarte Festsetzungen:

In dem seit dem 18.07.2006 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen, Änderungen sind nicht erforderlich.

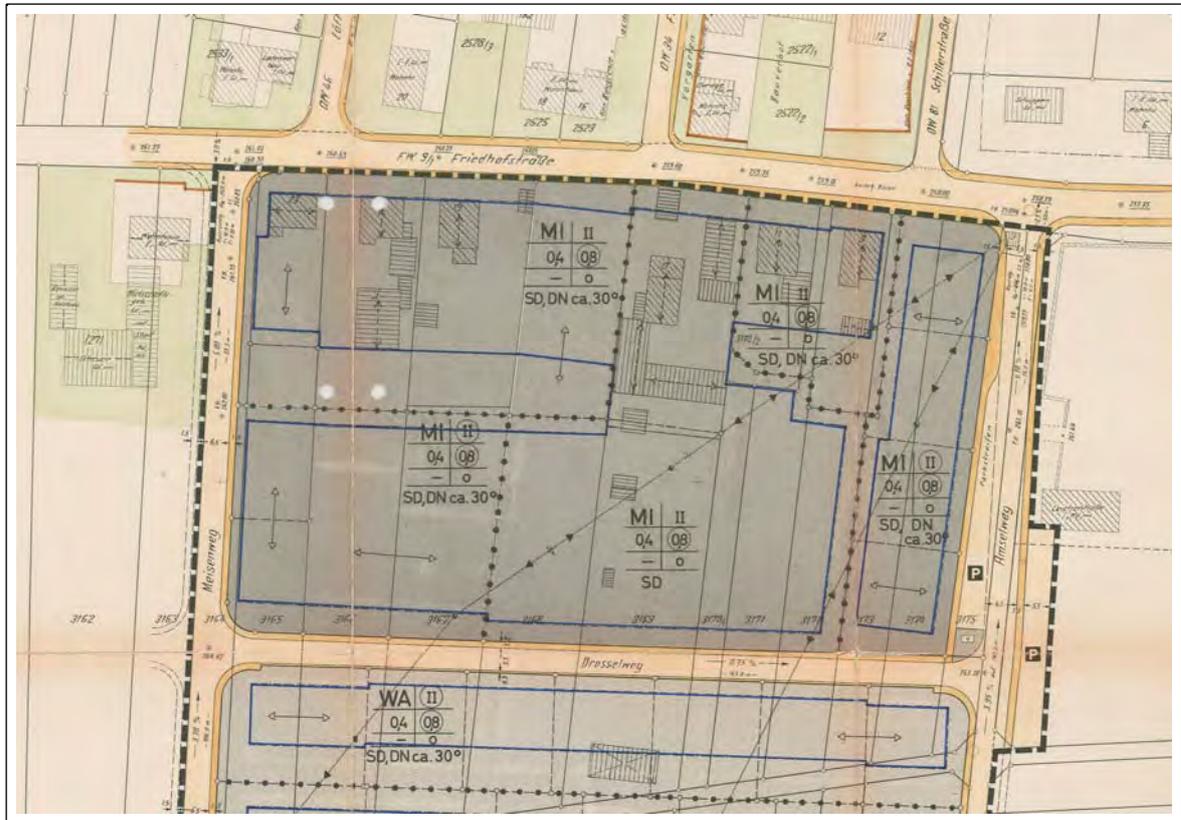
Benachbarte Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt inmitten des Bebauungsplans „Friedhofstraße“, der seit dem 26.11.1971 rechtsverbindlich ist, er ersetzt wohl ältere Baulinienpläne von 1936 und 1941. Die nördlich der Friedhofstraße gelegene Wohnbebauung ist durch Baulinienpläne von 1927, 1950 und 1964 erfasst.

Die Dachaufbautensatzung wurde unverändert übernommen und nur Schreibfehler korrigiert.

4. Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden bewusst einfach gehalten, da schon im ursprünglichen Bebauungsplan kaum gestalterische Vorgaben enthalten waren und moderne Bauformen ermöglicht werden sollten. Die getroffenen Einschränkungen dienen dazu, die neuen Gebäude für die Nachbarschaft verträglich zu halten.



Die Festsetzungen wurden gegenüber den rechtsverbindlichen vereinheitlicht, denn die Spezialbestimmungen für den gewerblichen Betrieb sind nicht mehr erforderlich bzw. sinnvoll. Außerdem wurden die Baugrenzen so ergänzt, dass die bisherige Struktur erkennbar bleibt. Dabei wurden sie im östlichen Teil im Inneren aufgeweitet, vor allem um den Innenblock frei halten zu können, weil eine sehr dichte Bebauung entlang des Amselweges vorhanden bzw. möglich ist.

Höhenüberprüfung			
		FH	TH
Friedhofstr.	5	n.n.	n.n.
	7	n.n.	n.n.
	9	n.n.	n.n.
	11	7,20	6,20
	13	n.n.	n.n.
	15 bis 17/1	9,00	6,00
	19	11,00	6,20
	21	7,80	3,20
	23	8,00	3,70
Meisenweg	5	9,20	5,40
Drosselweg	10	7,00	4,10
Drosselweg	12	9,00	6,00
Amselweg	4	8,51	6,25
	6	9,50	5,80
	8	9,50	5,80
	10	9,50	5,80
	12	9,50	5,80

Die nebenstehende Tabelle zeigt die unterschiedlichen im Gebiet vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen (FH) jeweils wohl von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemessen aus den vorhandenen Baugesuchen. Die Tabelle bestätigt den örtlichen Eindruck, dass aus nahezu jedem Jahrzehnt Gebäude vorhanden sind und diese dem jeweiligen Zeitgeschmack entsprechend gebaut wurden. Die jetzt getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den gegenwärtigen Zeitgeschmack und haben daher eine relativ hohe Trauffhöhe und eine eher geringe Gebäudehöhe. Dabei wurde bewusst in Kauf genommen, dass manche der bereits

Besonders geschützte Bereiche des Naturschutzes sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Flächen liegen auch nicht in einer Hochwasserschutzzone.



- Naturdenkmal
 - Flächenhaftes Naturdenkmal
 - Naturdenkmal Einzelgebilde
- Biotoo
 - Offenlandkartierung
 - Waldbiotopkartierung
- Waldschutzgebiet
 - Bannwald
 - Schonwald
- Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Biosphärengebiet - Zone
 - Kernzone
 - Pflegezone
 - Entwicklungszone
- Naturpark



Grundlage:
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUEW
- Amtliche Geobasisdaten © LGL
www.lgl-bw.de, Az.: 2551 S-1/15