

# Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **KIRCHHEIM a.R.**

Gemarkung: **DIRGENHEIM**

**Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
laut Beschluss vom \_\_\_\_\_  
durchgeführt am \_\_\_\_\_

**1**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1  
BauGB gefasst am \_\_\_\_ und im Amtsblatt Nr.  
ortsüblich bekannt gemacht am

**2**

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74  
LBO vom Gemeinderat gefasst  
am \_\_\_\_\_

**3**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst

Am \_\_\_\_ und öffentlich ausgelegt ge-  
mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im  
Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

**4**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_  
ab \_\_\_\_\_

**5**

Bebauungsplan **in Kraft getreten** am \_\_\_\_  
Kirchheim, den \_\_\_\_\_

**6**



## KIRCHHEIM a. R. BEBAUUNGSPLAN „HINTERES GREUT – 2.ERWEITERUNG“

<input type="radio"/>	<b>Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500</b>
<input checked="" type="radio"/>	<b>Teil II: Textliche Festsetzungen:</b> 1. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und BauNVO 2. Satzung über die örtl. Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg 3. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, den 10.05.2007

Ausgefertigt:  
Kirchheim a.R., den



Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm  
**ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER**  
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

**WILLI FEIGE**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **ZUM BEBAUUNGSPLAN** **» HINTERES GREUT - ERWEITERUNG «** **IN DIRGENHEIM**

Aufgrund BauGB i.d.F. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### **1.1. BAULICHE NUTZUNG**

#### **1.1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO,
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,

#### **1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)**

im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)**

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

### **1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**



= Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **1.3 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

### **1.4 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**Pflanzgebot auf privater Grünfläche im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes (PFG)**

Die private Grünfläche ist durch eine, entsprechend der schematischen Darstellung im Plan zu bepflanzen. Gepflanzt werden müssen standortgerechte, einheimische Bäume gemäß untenstehender Pflanzenarten-Liste. Die Stellung der einzelnen Bäume kann abweichen, die dargestellte Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

ten. Die Zwischenräume und die von den Baumkronen abgedeckten Flächen sind als extensiv genutzte Rasen- /Wiesenfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

#### **Pflanzenarten-Liste**

##### **Bäume:**

Obst-Hochbäume  
Linden (*Tilia cordata*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Esche (*Fraxinus excelsio*)

##### **Sträucher:**

Hasel (*corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)  
Schwarz. Holunder (*Sambucus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *laevigata*)

#### **1.5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)**

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von bis zu ca. 30 cm und einer Tiefe von bis zu ca. 30 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### **1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. Eine Abweichung von  $\pm 25$  cm ist zulässig, sofern dies die Sohlhöhen des bestehenden bzw. geplanten Abwasserkanals zulassen.

#### **1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

### **» HINTERES GREUT - ERWEITERUNG «**

#### **IN DIRGENHEIM**

§ 74 LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 14.12.2004 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005

#### **2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

##### **bei Z = II und Satteldach (SD):**

Firsthöhe	bei 45° Dachneigung	max. 6,00 m
	bei 30° Dachneigung	max. 4,50 m

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Firsthöhe gemessen zwischen Traufhöhe und höchstem Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Traufhöhe	max. 4,30 m
-----------	-------------

Traufhöhe jeweils gemessen im Mittel von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

Die Traufhöhen untergeordneter Dachflächen dürfen maximal 7,00 m betragen, sofern die zugehörige Firsthöhe die des Hauptdaches nicht überragt.

#### **2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 1,00 m.

#### **2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

entsprechend den Einscriben im Plan. Es sind nur Satteldächer zulässig. Abweichend hiervon ist die Dachform und Dachneigung der Garagen und offenen Garagen (Carports) festgesetzt (siehe Ziffer 2.4).

Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind zugelassen, sofern die unter Ziff. 2.1 festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

#### **2.4 GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)**

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind - abweichend von den Einscriben im Plan - außer Satteldächer auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bzw. Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 30° zulässig.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, o.ä.).

## **2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Satteldächer sind mit rot bis rotbraunen Materialien (Ziegel oder Betondachsteinen) zu decken. Bei nachweislicher Nutzung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind andere Dachdeckungsmaterialien zulässig, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Unabhängig von der Dachform sind nicht zulässig kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer, soweit diese Materialien nicht dauerhaft beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.). Ferner sind nicht zulässig glasierte oder in anderer Weise glänzend bzw. reflektierend beschichtete Dachziegel oder Dacheindeckungen.

## **2.6 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

## **2.7 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

## **2.8 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten. Der Drosselablauf und der Zisternenüberlauf müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

Die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserrückhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

## **2.9 NIEDERSpannungsfREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen und sonstige Versorgungsleitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden, sondern sind unterirdisch zu verlegen.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **3.2 HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)**

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoß sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

#### **3.3 ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER**

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

#### **3.4 ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

H:\VE\PROJEKTE\2007\07-015 BP Hinteres Greut - 2. Erweiterung\Texteile\Textliche Festsetzungen BP HinteresGreut 2.Erweiterung.doc