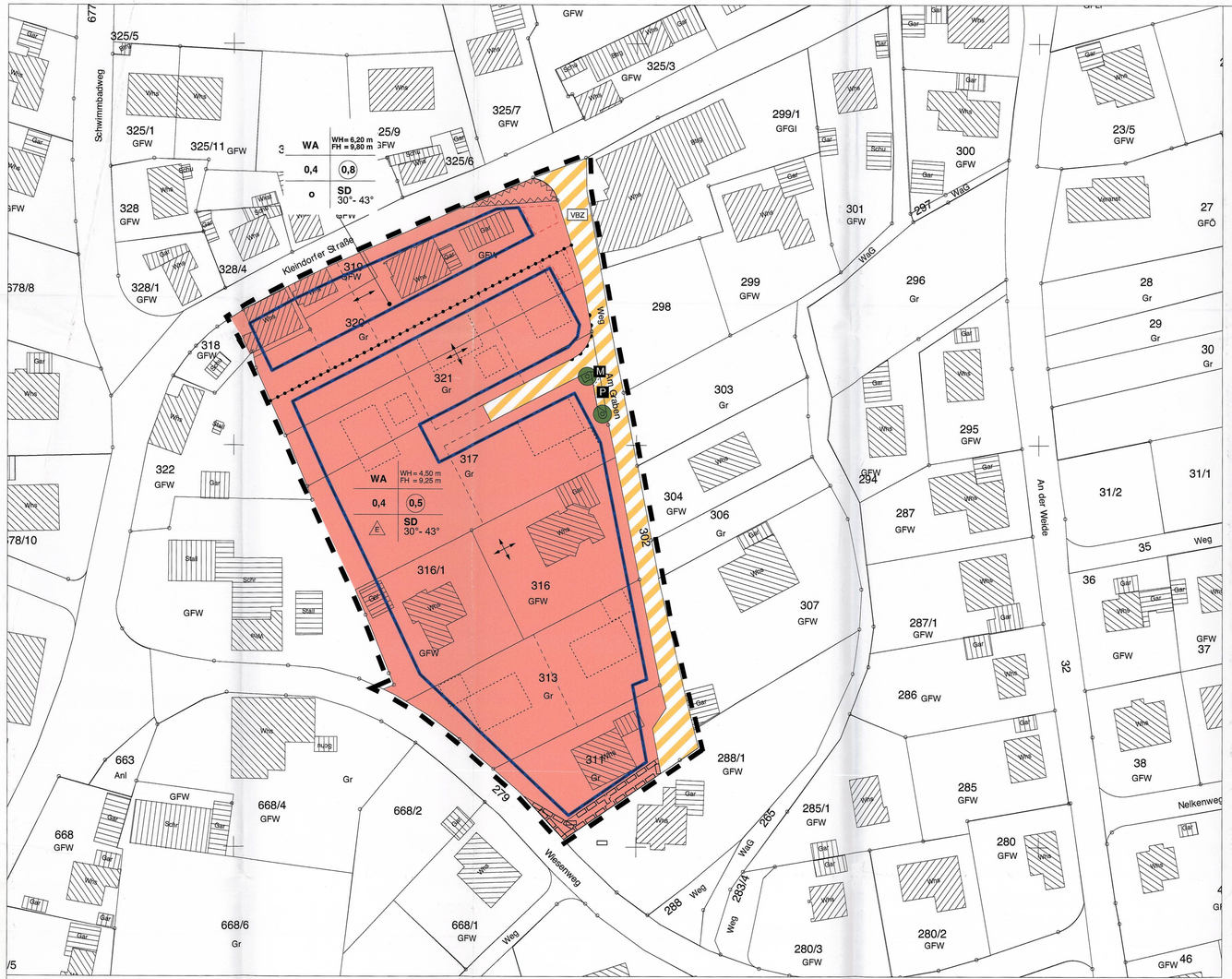


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- O — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E — offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- VBZ — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfunktionsfläche)
- P — Öffentlicher Parkplatz
- M — Aufstellfläche für Müllbehälter
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

- ST, CP, GA — Stellplätze, Carports, Garagen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (Verkehrsgrünfläche)

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB)

- Einzelpflanzgebote

Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
- L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
- geplante Grundstücksgrenzen
- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) Nr.24 und Abs.6 BauGB
- Haupttraufrichtung
- SD — Dachform Satteldach 30° - 43°

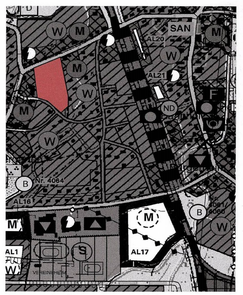
Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Höhenbegrenzung (HB)
3 Grundflächenzahl GRZ
4 Geschoßflächenzahl GFZ
5 Bauweise
6 Dachform/Dachneigung

Maßstab 1:500

0 10 25 50 m



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 für die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (zuletzt geändert durch Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei v. 21.6.2005, BGBl. I S.1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 08.08.1995, (zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004, GBl. S. 884,895).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- laut Planeintrag - Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte max. Wandhöhe (WH) bezieht sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R).
Die im Plan festgesetzte max. Firsthöhe (FH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R).

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

o = offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

2.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze ,Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Soweit in der Planzeichnung Firstrichtungen für die Hauptgebäude festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.
Die Hauptfirstrichtung darf dabei um -plus minus- 10° abweichen.

2.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) darf maximal 0,20 m unterhalb und 1,25 m oberhalb des Straßenniveaus liegen, gemessen in Verlängerung des Hausgrunds zur angrenzenden Erschließungsstraße des Grundstücks.

2.8 Zahl der Wohneinheiten (§9 (1) 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

2.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) - Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche - dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

2.9.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) - Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz - dient als öffentlicher Parkplatz für das Quartier

2.9.3 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) - Zweckbestimmung Aufstellfläche für Müllbehälter - dient den Anliegern als Aufstellfläche für Müllbehälter am Tag der Abholung

2.10 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Fläche entlang der ‚Kleindorfer Straße' ist von jeglicher Bebauung und von Sichthindernissen aller Art ab 0,8m über Oberkante Fahrbahn freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der ENBW Regional AG, Biberach bzw. der Gemeinde Allmendingen mit einem Leitungsrecht, Zweckbestimmung -Ver- und Entsorgung- zu belasten.

2.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

2.12.1 Einzelpflanzgebote im Straßenraum

Innerhalb des Einzelpflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Gliederung der Straßenräume mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 - 18/20 cm
Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste unter Hinweisen zu verwenden.
Die Standorte können zur Anpassung an die detaillierte Erschließungsplanung um bis zu 5,00m verschoben werden. Für die Baumstandorte ist jeweils ein Pflanzbeet von mindestens 4 qm vorzusehen.

2.12.2 Einzelpflanzgebote im privaten Grundstücksbereich

Auf jedem Baugrundstück < 750qm ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität als Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 - 18/20 cm, bei Grundstücksgrößen > 750qm sind mindestens zwei Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bestandsbäume innerhalb privater Grundstücksflächen können jeweils grundstücksbezogen angerechnet werden; sie sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Orientierung gibt die unter Hinweisen beiliegende Artenliste. Als Obstbäume sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
Eine Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan "An der Welde, 4. Änderung" beschlossen. Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995, zuletzt geändert am 14. Dezember 2004.

3.1 äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung
Die Dachflächen sind mit roten, rotbraunen bzw. anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Metallgedeckte Dachflächen sind unzulässig
Glänzende und lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

3.1.2 Dachaufbauten
Schleppgauben sind ab einer DN von 35° zulässig.
Die Länge der Dachaufbauten darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden. Die Wangenflächen der Gauben sind entweder zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

3.1.3 Dachform
Laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung:

SD - Satteldach = 30° - 43°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorzusehen, bei Satteldächern sind versetzte Dachflächen zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad oder als begrünte Flachdächer auszuführen.

3.1.4 Außenwandmaterial
Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

3.1.5 Antennen
Gemäß § 74 Abs.1 Nr.4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.
Besteht keine Möglichkeit, so ist lediglich eine Außenantenne pro Wohneinheit zulässig.
Das Anbringen von Parabolantennen ist nur im Bereich der Dachfläche zulässig; sie sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.2.1 Gestaltung der Stellplätze
Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann. Öffentliche Stellplätze sind mit Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

3.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig.
3.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30° Neigung entstehen.
3.3.3 Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.

3.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig; dabei sind Mauern bis zu 0,30 m Höhe zugelassen.
Maschendrahtzäune zwischen den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,5 m Höhe zugelassen.

3.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

3.5 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.5.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.
Dabei kann der Stauraum vor der Garage angerechnet werden.

3.6 Retentionszisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

3.6.1 Das anfallende Hof- und Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen zurück zu halten. Das Speichervolumen ist analog der ATV A117, mittels Langzeitsimulation (30 Jahre), entsprechend der überbaubaren Fläche zu ermitteln. Der Drosselabfluss wird auf max. 0,3 l/s festgelegt; er ist einschl. des Überlaufes an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

3.7 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf maximal 3,0 m über der EFH liegen. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf maximal 0,75 qm betragen. Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

3.8 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannfreileitungen unzulässig.

3.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 2, 3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75(3) Nr.2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den folgenden Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften
3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude,
3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
3.5 Stellplätze oder
3.7 Werbeanlagen
zuwiderhandelt.
Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

4. Hinweise

4.1 Boden- und Grundwasserschutz

Bodenschutz
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.
Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiet
Das Baugebiet befindet sich im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet ‚Umenlauh'. Dieses Wasserschutzgebiet wird in absehbarer Zeit rechtskräftig festgesetzt. Die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet ist zu berücksichtigen.

4.2 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 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 - Denkmalpflege - unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Der südliche Geltungsbereich erfasst den Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (Verzeichnis A2 arch. KD Allmendingen Nr. 2). Bei der Bebauung von Flst.-Nr. 311 wurden Reste eines vorgeschichtlichen Grabhügels entdeckt. Mit Bestattungen im Umgebungsbereich solcher Grabdenkmäler muss gerechnet werden.
- Bei Bebauung des Flst.-Nr. 313 ist die Archäologische Denkmalpflege in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.
- Erdbaumaßnahmen im Bereich Flst.-Nr. 311; 313; 316, 316/1 sind mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

4.4 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

4.5 Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.
Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassemutzung zu installieren.

4.6 Energiegewinnung

Aufgrund der Südorientierung der Mehrzahl der Gebäude sind aus Gründen der Umweltvorsorge regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

4.7 Umgebungssituation

Das Plangebiet liegt in der gewachsenen Ortsstruktur der Gemeinde Allmendingen. Die Umgebung kann als Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen charakterisiert werden. So befindet sich westlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb von dem Emissionen ausgehen können. Hiermit wird darauf hingewiesen, dass dabei im Planungsgebiet Immissionen auftreten können (Staub, Geruch, Lärm), die als ortsüblich einzustufen sind.

4.8 Grünordnerische Hinweise

Bei Bepflanzungen ist das Nachbar-Rechts-Gesetz von Baden Württemberg einzuhalten.
Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.
Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

Pflanzliste:

Solitärbäume im Straßenraum

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Queen"	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata „Greenspire"	Stadtlinde
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rotdorn

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus oxy. et mono.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catbartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
uglans regia	Walnuss
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben Eiche
Prunus avium	Vogel Kirsche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Haibusche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 27.07.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 05.08.2005
3. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 07.12.2005
4. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans am 23.12.2005
5. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.12.2005 bis 31.01.2006
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in der Zeit vom 20.12.2005 bis 03.02.2006
7. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg am 08.03.2006
8. Öffentliche Bekanntmachung der Beschlussfassung nach § 10 (3) BauGB am 31.03.06 (Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften)

Mit Inkrafttreten dieses Planes und der Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.
Die textlichen Festsetzungen beziehen sich nur auf den geänderten Bereich. Für den nicht geänderten Teil haben die bestehenden textlichen Festsetzungen weiterhin Bestand.

Ausgefertigt Bebauungsplan
Allmendingen, den 31.03.06
gez. Robert Rewitz
Bürgermeister

Ausgefertigt Örtliche Bauvorschriften
Allmendingen, den 31.03.06
gez. Robert Rewitz
Bürgermeister

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

angezeigt am: 12. Okt. 2006
In Kraft seit: 31. März 2006

Bebauungsplan 'An der Weide, 4. Änderung'
Planungsbereich 'Am Graben'

08. März 2006

Planfertiger:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Pfizerstraße 5-7
70182 Stuttgart
0711-236969-0
info@wick-partner.de