Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2 0,5 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3 TH max. 4,20 m — Traufhöhe bezogen auf Erdgeschoss-fußbodenhöhe -Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)

2.4 FH max. 8.60 m — Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoss-fußbodenhöhe -Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 22 BauNVO)

3.1 o — Offene Bauweise

ED — Offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Gehwegabgrenzung

4.2 P — Öffentliche Parkfläche

4.3 Einfahrt bzw. Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Leitungsrecht - Deutsche Telekom
- Gemeinde Allmendingen

6. Planungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 V — Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (Verkehrsgrünfläche)

6.2 pfg 1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 1+2) (§ 9 Abs.1Nr. 25a BauGB)

6.3 3 — Anpflanzen von Einzelbäumen (pfg 3+4) (§ 9 Abs.1Nr.25aBauGB)

6.4 Öffentliche Grünfläche

6.5 STP — Öffentliche Grünfläche – Fläche für Schotterrasenstellplätze

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1Nr. 4 und 22 BauGB)

7.2 DN mind. 30° Dachneigung

7.3 SD/PD Satteldach/ Pultdach

7.4 Vorschlag für Grundstücksaufteilung

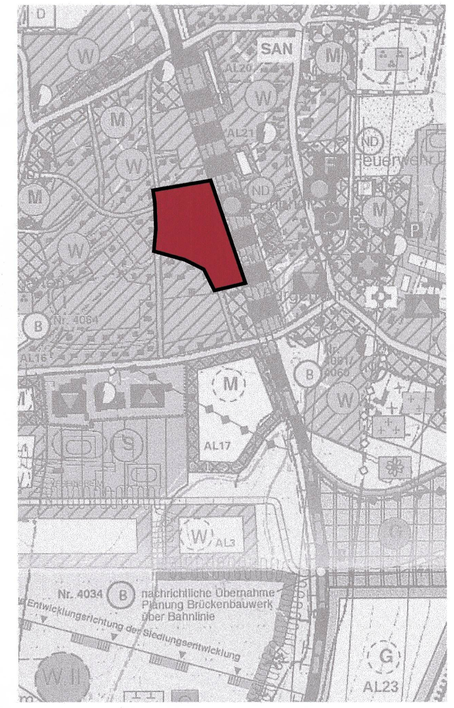
7.5 Hauptfirstrichtung

7.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§22 Abs. 2 BauGB)

7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7.8 Grenze genehmigter Bebauungsplan





Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 für die Verwaltungsgemeinschaft Allmendingen/Altheim

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. 05. 2004 (BGBl. I S. 718)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
im Sinne von § 4 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs.3 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Auflenwand mit Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut.
Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis zur Oberkante Firstziegel.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO.
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig;
- im nordöstlichen Bereich auch Hausgruppen zulässig.
Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 Nr.2 BauNVO)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Garagen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

2.6.1 Siehe Planeintrag

2.7 Geh-, Fahr-und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Deutschen Telekom AG bzw. der Gemeinde Allmendingen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
(Breite 2,00 m bzw. 3,00 m)

2.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Bei Bepflanzungen ist das Nachbar-Rechts-Gesetz von Baden Württemberg einzuhalten.
Entlang des Bahngeländes darf die Sicht auf Eisenbahn-Signale nicht beeinträchtigt werden.

2.8.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

Pflanzgebot 1 „pfg 1"(Öffentlicher Bereich) und
Pflanzgebot 2 „pfg 2"(privater Bereich)
Feldgehölzgruppen zur äußeren und inneren Eingrünung/ gruppenartig gepflanzt/ 7 - 15 Pflanzen pro Gruppe
Gehölzarten: z.B.
Corylus avellana / Haselnuß
Sambucus nigra / Holunder
Rosa canina / Hundsrose
Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Ligustrum vulgare / Liguster
Cornus sanguinea / Hartriegel
Acer campestre / Feldahorn
Salix caprea / Salweide
Carpinus betulus / Hainbuche
Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60 - 100cm

Pflanzgebot 3 „pfg 3"
Solitärbäume zur inneren Durchgrünung
Bäume mittlerer Wuchsstärke, z.B.:
Acer platanoides „Emerald Queen"/ Spitzahorn
Tilia cordata „Greenspire" / Winterlinde
Corylus colurna / Baumhasel
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

Pflanzgebot 4 „pfg 4"
Bäume entlang der Erschließungsstraßen / wegen und in pfg 1 und pfg 2
Bäume schwacher Wuchsstärke: z.B.
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"/ Rotdorn
Sorbus ancuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus „Accolade"/Zierkirsche)
Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

3. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan "An der Weide, 3. Änderung" beschlossen.
Für die örtlichen Bauvorschriften gelten: Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995, zuletzt geändert am 29. Oktober 2003.

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

3.1.2 Dachaußbauten
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
Siehe Eintragungen in der Planzeichnung; versetzte Satteldächer sind zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad oder als begrünte Flachdächer auszuführen.

3.1.4 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. Die öffentlichen Stellplätze im Bereich der pfg 1 Fläche sind als 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. Entlang des Grenzbereichs zum Grundstück der Bahntrasse der DB Netz AG dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist zu gewähren.

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 Verkehrs- und Grünflächen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig; dabei sind Mauern bis zu 0,30 m Höhe zugelassen.
Maschendrahtzäune zwischen den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,5m 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 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.7.1 Im Plangebiet sind Niederspannfreileitungen unzulässig.

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

3.8.1 Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4. Hinweise

4.1 Verwendung Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

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

4.2 Archäologische Funde

4.2.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archologische 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.

4.3 Altlasten

4.3.1 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

4.4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass tieferliegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässerbar sind. 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 Regenwassernutzung zu installieren.

4.6 Bahnstrecke

Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplan grenzt unmittelbar die Bahntrasse Ulm – Sigmaringen mit den damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb an.
Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen daraufhin zu konzipieren sind und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen vom Grundstückseigentümer vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten sind.
Im angrenzenden Bereich der Bahnanlagen können Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn auftreten; hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb der Bahnanlagen zu erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am 09. Juli 2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 25. Juli 2003
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am 22. Juli 2003
4. Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB am 22. Juli 2003
5. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am 17. März 2004
6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans am 02. April 2004
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13. April 2004 bis 13. Mai 2004
8. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in der Zeit vom 13. April 2004 bis 13. Mai 2004
9. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg am 17. November 2004
10. Öffentliche Bekanntmachung der Beschlussfassung nach § 10 (3) BauGB

am 26.11.04
(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 13.12.04
gez. Robert Rewitz
Bürgermeister

Ausgefertigt Örtliche Bauvorschriften
Allmendingen, den 13.12.04
gez. Robert Rewitz
Bürgermeister

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Allmendingen

Bebauungsplan
"An der Weide, 3. Änderung"

angezeigt am: 28. Feb. 2005
in Kraft seit: 17. Nov. 2004

17. November 2004
Maßstab 1:500

Planfertiger
Amt für Kreisentwicklung

Ergänzungen zur genehmigungsfähigen Planfassung
Wick+Partner, Stuttgart