

BEBAUUNGSPLAN

“BANNWEG III, WESTLICHER TEIL“

**GEMEINDE BITZ
Zollernalbkreis**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planung:

Zollern-Alb-Planungsgesellschaft
Freie Landschaftsarchitekten
Demeterstraße 38
72459 Albstadt-Lautlingen

Entwurf

Gemeinde Bitz

Zollernalbkreis

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
- 1.4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29)
- 1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG Bad.-Württ.) vom 21.Oktober 1975 (GBl. S. 654; ber. Gbl. 1976 S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 853)
- 1.7 Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993
- 1.8 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991, geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S.653)

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-15 BauNVO u. § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO u. § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

(gemäß § 4 (3) Nr.3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

(gemäß § 1 (5) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht auf den nach Ziffer 2.9 dieser Vorschriften freizuhaltenen Flächen errichtet werden und unter Beachtung der Festsetzungen nach Ziffer 2.10.

Als Nebenanlagen sind insbesondere zulässig:

- Pergolen und offenen Freisitze
- je ein Gewächshaus und je ein Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder eine Holzlagerhütte bis je 25 m³ umbauten Raum.
- Spielgeräte
- Holzschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Anbindung an das Hauptgebäude zulässig. Maximale Länge 6,00 m; maximale Höhe 2,50 m.

Als Nebenanlagen sind insbesondere unzulässig:

- Windkleinkraftanlagen
- Hundezwinger
- Ställe für Kleintierhaltung mit mehr als 2 m³ Rauminhalt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.3 und 4 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

2.4 Standorte für Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

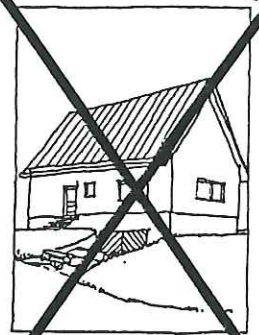
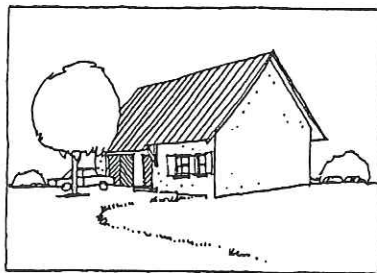
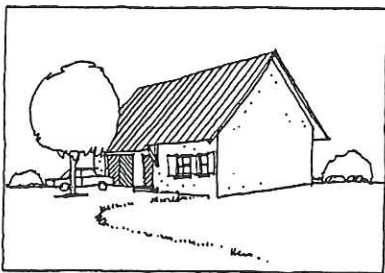
Bei Einzel- und Doppelhausbebauung müssen Erstgaragen /-Carports im Hauptgebäude untergebracht oder an das Hauptgebäude angebaut werden. Angebaute Garagen müssen die Form des Hauptbaukörpers aufnehmen, Flachdächer sind nicht zulässig. Eine Verbindung nur mit einer Wandscheibe gilt als nicht angebunden.

Zweitgaragen, die als gesonderte Nebengebäude errichtet werden, müssen formverwandt mit dem Hauptgebäude sein und unbedingt mit einem geneigten Dach versehen werden. Garagen im Kellergeschoß sind mit Ausnahme des Baufeldes A nicht zulässig.

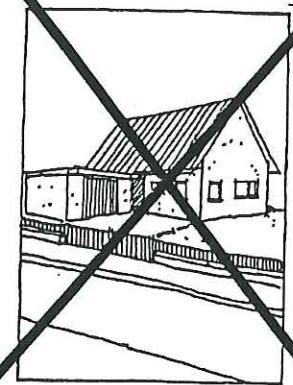
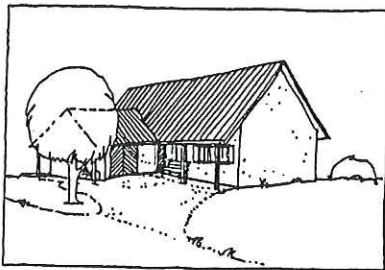
Im gesamten Planbereich können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, unter Beachtung der Ziffern 2.9 und 2.10 dieser Vorschriften.

Garagen müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m aufweisen.

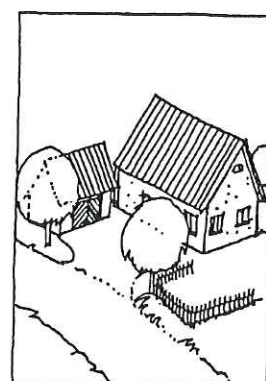
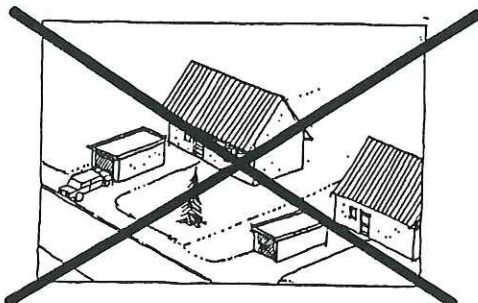
Erstgaragen im Hauptgebäude



Erstgaragen als Anbau an das Hauptgebäude



Zweitgaragen als gesonderte Nebengebäude



2.4.1 Tiefgaragen

Für das mit **(A)** gekennzeichnete Baufenster gilt: Garagen im Kellergeschoss sind zulässig.

2.5 Anzahl notwendiger Garagen und / oder privater Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

- je Wohneinheit bis 50 m²: 1 Stellplatz
- je Wohneinheit von 51 bis 80 m²: 1,5 Stellplätze
- je Wohneinheit über 80 m²: 2,0 Stellplätze

Doppelgaragen mit Vorplatz dürfen als 3 Stellplätze angeordnet werden, Einzelgaragen mit Vorplatz als 2 Stellplätze.

2.6 Öffentliche Stellplätze

Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplätze sind keine Zufahrten zu privaten Grundstücken zulässig.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 (2) Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Allgemein

Die Entwurfselemente der Straßenerschließung sind so gewählt, daß dem Ziel 'Verkehrsberuhigtes Wohnen' Rechnung getragen wird.

2.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Diese Flächen sind so auszubilden, daß die Sicherheit und Leichtigkeit für eingeschränkten Fahrverkehr (Anlieger, Ver- und Entsorgung), ruhenden Verkehr sowie insbesondere für Fußgänger gemeinsam sichergestellt ist.

Sie sind verkehrsberuhigter Bereich gem § 16(1) St.VG, i.V. mit § 42 (4a) StVO.

2.8 Aufteilung und Herstellen der Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.26 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in ihre Funktionsbereiche gilt als Richtlinie für die Ausführung.

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

2.9 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

2.9.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen mit insgesamt mehr als 0,8 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.9.2 Leitungsrechte

Siehe Darstellung im Lageplan, sie dürfen nicht überbaut werden. Die bestehenden Versickerungsmulden dürfen in ihrer Modellierung nicht verändert werden, ergänzende Pflanzmaßnahmen sind in diesem Bereich zulässig und erwünscht. Die Errichtung von Zäunen ist zulässig.

2.10 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

siehe Festsetzungen der Grünordnungsplanung

2.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

siehe Festsetzungen der Grünordnungsplanung

2.12 Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Höhenlagen der Verkehrsflächen werden im Erschließungsplan festgesetzt.

2.13 Grundstücksauffüllungen und Abgrabungen (§9 (1) Nr.17)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur ausnahmsweise zulässig. Die im Lageplan festgesetzte EFH ist zu berücksichtigen.

Nachbargrundstücke sind höhenmäßig einander anzugleichen.

3 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

3.1 Private Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2, Nr.4, Nr.20 und Abs.4 BauGB)

Oberflächenwasser: Als Maßnahme zur Erzielung eines verzögerten Wasserabflusses, zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und damit auch zur Entlastung der Kläranlagen und als Ausgleich für die Flächenversiegelung ist das anfallende Dachabwasser über geeignete Anschlüsse an das vorhandene Mulden-Versickerungssystem abzuführen.

Fassadenbegrünung: Fassadenflächen von Garagen oder sonstigen zulässigen Nebenanlagen, die auf einer Länge von fünf Meter keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene fünf Meter Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (Empfehlungen siehe Pflanzenliste). Pro Carport ist ebenfalls mindestens eine Kletterpflanze anzupflanzen.

Die nicht überbauten oder für die Anlage von Verkehrsflächen oder sonstigen zulässigen Nebenanlagen erforderlichen Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Eingrünung der Grundstücke: Baugrundstücke sollen entlang von seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen jeweils auf $\frac{1}{4}$ ihrer Gesamtlänge vielfältig mit Sträuchern bepflanzt werden. (Als seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen gelten alle Seiten, die nicht an der Hauptzufahrt zum Grundstück liegen). Beerensträucher, kleinkronige Obstgehölze oder Hecken können dabei eingerechnet werden.

3.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V. mit den Naturschutzgesetzen)

Die Belagsflächen der PKW-Stellplätze sowohl auf den privaten als auch auf den öffentlichen Grundstücken sind als Rasenpflaster oder Schotterrassen oder in einer anderen wasserdurchlässigen Art und Weise auszubilden (Pflaster- und Plattenbeläge gelten auch als wasserdurchlässig, wenn sie mit offenen Fugen im Kiesbett hergestellt werden) und in die angrenzenden Vegetationsflächen zu entwässern, sofern dies die topographischen Verhältnisse und die nachbarrechtlichen Gegebenheiten ermöglichen. Je 5 ausgewiesenen PKW-Stellplätzen eines Baugrundstücks ist ein hochstämmiger Laubbaum zur Schatten spendung und als Ausgleichsmaßnahme für die Flächenversiegelung zu pflanzen (vgl. Pflanzenliste).

3.3 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10, 15, 20 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün: (siehe zeichnerische Festsetzungen)

3.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB, § 8a Abs.1 BNatSchG)

Pflanzung hochstämmiger Laubgehölze: (siehe zeichnerische Festsetzungen)

Aufbau eines Streuobstbestandes: (siehe zeichnerische Festsetzungen)

Überschwemmungsbereich mit Regenrückhaltefunktion

(§ 1 Abs.5 Nr.7, 16, 20 BauGB):

Durch entsprechende Geländemodellierung sowie durch Ausnutzung der Topographie ist eine möglichst naturnah gestaltete Überschwemmungsfläche herzustellen, die das verbleibende Oberflächenwasser aus den Versickerungsmulden aufnimmt, anstaut und breitflächig versickern läßt.

3.5 Pflanzenliste

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind im Sinne der Aussagen des Textteiles gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Obstbaum-Hochstämme auf der Ausgleichsfläche müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen insbesondere für den Bereich der öffentlichen Grünflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Pflanzenliste

Hochstämme

Solitär, m.B., mind. 3xv.

großkronig:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche

Im Bereich des Straßenraumes wird außerdem auf Arten verwiesen, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 'Stand 1995 oder jünger' mindestens als geeignet bewertet wurden, sowie züchterisch überarbeitete Sorten der vorgenannten Arten.

klein- bis mittelkronig (auch für Hausgärten geeignet):

Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Malus-Arten	Zierapfel

Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

Wisteria sinensis	Glycinie
Lonicera henryi	immergr. Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis in Sorten	Clematis

Kletterpflanzen (keine Kletterhilfe erforderlich)

Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parth. tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Obstgehölze

Hochstämme ab 7 cm StU

Äpfel

Bohnapfel
Brettacher
Geheimrat Oldenburg
Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Fischer

Birnen

Oberöst. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler
zusätzlich Speierling

sowie andere ortsübliche und bewährte Arten und Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen und die dem Klimabereich gewachsen sind sowie Wildarten:

Malus silvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel

Arten für freiwachsende Wildhecken

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus spec.	Weißdorn-Arten
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	bereifte Rose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

4.1 Dachformen und Dachneigungen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Siehe Planeinschrieb.

4.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen insgesamt 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Einbindung im Hauptgebäude muß mindestens 0,80 m unterhalb des Firstes erfolgen.

Durchgängige Dachgaupen über mehr als die Hälfte der Dachlänge sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von je max. 1,5 m² zulässig; insgesamt darf deren Gesamtfläche max. 1/20 der jeweiligen Dachflächenseite betragen. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Für Hauptgebäude mit Sattel- und / oder Walmdach sind Dachvorsprünge mit mindesten 40 cm an den Trauf- und Giebelseiten festgesetzt.

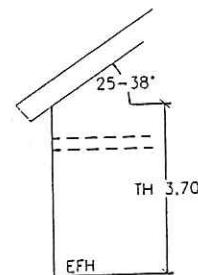
4.3 Firstrichtung

Siehe Planeinschrieb

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung muß am Hauptgebäude eindeutig erkennbar sein, eine Wiederkehr (untergeordneter Teil des Baukörpers) mit abweichender Firstrichtung ist zulässig.

4.4 Höhenbeschränkung

Die Traufhöhen dürfen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße nicht überschreiten. Als Traufhöhe wird der Abstand von EFH bis zum Schnittpunkt der Wand mit der unteren Dachhaut definiert.



4.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

4.5.1 Baugrundstücke

~~Zulässig sind Zäune sowie Hecken bis maximal 1,5 m Höhe, im Bereich der Sickermulden darf die Tiefe der Mulde auf die Zaunhöhe zugeschlagen werden.~~ In Bereichen ohne Gehwege ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.5.2 ~~Sichtschutzeinrichtungen~~

~~Als Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m sind, unter Beachtung der Ziffer 2.9 zulässig:~~

- ~~— Hecken~~
- ~~— naturbelassenes oder braun imprägniertes Holz.~~

~~Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen, bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrseinrichtungen, folgende Längen nicht überschreiten:
8,0 m entlang einer Grundstücksgrenze und insgesamt 14,0 m.~~

4.5.3 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen mit Zubehör (§ 74 (1) LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden nicht zugelassen.

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen u.ä.) sind von den Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.

5 HINWEISE

5.1 Kanalhausanschlüsse

Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unter der Rückstauzebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

5.2 Frischwasserversorgung

Für Gebäude im höher gelegenen Bereich des Bebauungsplanes kann eine Anlage zur Druckerhöhung erforderlich werden, insbesondere zur Versorgung der Obergeschosse. Die genauen Anschlußwerte werden im Rahmen der Erschließungsplanung dargestellt.

5.3 Bodenfunde

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist eine Denkmalschutzbehörde oder die Polizei umgehend zu benachrichtigen und der Bau bis auf weiteres einzustellen.

Auf den § 20 des Denkmalschutzgesetzes (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

5.4 Straßenbeleuchtung

Grundstückseigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

5.5 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt: Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen und die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Der anfallende Boden ist fachgerecht zu lösen, zwischenzulagern und möglichst auf dem Baugrundstück wieder einzubauen (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGb sowie DIN 18320, Abs.4 "Bodenarbeiten" sowie ZTVLa StB 95 Abschnitt "Bodenarbeiten" und das Heft 10 „Erhaltung fruchtbaren und kultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg).

5.6 Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Weiteren Schutzzone IIIb des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung „Gallusquelle“. Die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnung sind einzuhalten.

5.7 Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der uneinheitlichen geologischen Verhältnisse können offene oder lehrerfüllte Spalten im Gründungsbereich auftreten. Für diese Fälle wird die Einholung eines Baugrundgutachtens dringend empfohlen.

Aufgestellt:

Lautlingen, den 26.06.1997

Zuletzt geändert:

Lautlingen, den 03.03.1998

Zollern-Alb-Planungsgesellschaft

Thomas Grözinger, Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt



Anerkannt:

Bitz, den

Bürgermeisteramt

.....

Bürgermeister Baiker