

# Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch ( BauGB ) i. d. F. v. 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Ges. vom 12.04.2011 ( BGBl. I S. 619 )  
Bauordnungsverordnung ( BauNVO ) i. d. F. v. 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ),  
geändert durch Artikel 3 des Ges. vom 22.04.1993 ( BGBl. I S. 466 )  
Landesbauordnung ( LBO ) v. 05.03.2010 ( GBl. Nr. 7, S. 358 )

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 ( 1 ) BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

### I.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

### I.2. Bauweise

Offene Bauweise

### I.3. Pflanzgebote, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan in der Privaten Grünfläche eingetragenen Bäume sind zu erhalten. Weitere Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag festgesetzt.

### I.4 Bodenverwendung

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass der anfallende Bodenaushub soweit möglich bei der Geländegestaltung innerhalb des Gebietes zu verwenden ist. Der anfallende Oberboden ist zur Gestaltung der Außenanlagen zu verwenden.

### I.5. Nicht überbaubere Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

Dies gilt nicht

- für den 3-Meter-Streifen zwischen Gehweg und Baugrenze südlich der Planstraße, hier sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind und Garagen **n i c h t** zulässig.

- in der im Lageplan eingetragenen Straßenböschung unterhalb der Beethovenstraße, hier sind bauliche Anlagen und Abgrabungen **n i c h t** zulässig.

### I.6. Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zu sammeln (Zisternen) und zur Bewässerung zu verwenden, oder - unter Beachtung der wasserechtlichen Vorschriften - auf dem Grundstück zu versickern.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO ( Örtliche Bauvorschriften )

### II.1. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe darf den Planeintrag nicht überschreiten:

GH max. = maximale Gebäudehöhe ist die maximale Firsthöhe (Oberkante) bei geneigten Dächern und die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika) bei Flachdächern in Meter ü. N.N.

Bei untergeordneten Nebenanlagen sind betriebs- bzw. zweckbedingte Ausnahmen zulässig.

### II.2. Befestigte Flächen

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### II.3. Dächer

Zulässige Dachformen siehe Planeintrag:

SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Pultdächer als Hauptdächer sind nur mit der Dachneigung in Richtung der Hangneigung zulässig.

### II.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, innerhalb der Gebäudehöhe und bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.

### II.5. Aufschüttungen, Stützmauern

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenzen unterhalb der Planstraße (an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches) sind - im Grenzabstand von 2,50 m - Aufschüttungen und Stützmauern nur in einer Höhe von maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

## III. Hinweise

III.1 Das Plangebiet befindet sich in Zone III A des Wasserschutzgebiets „Westliche Lauchert“ für die Grundwasserfassungen der Gemeinde Neufra, des Zweckverbandes Wasserversorgung Zollernalb und der Stadt Veringenstadt. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Sigmaringen über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets vom 19.01.2010 sind zu beachten.

### III.2 Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Massenkalksteinen des Oberjura, die von Alblehm überdeckt sein können.

Für Versickerungsanlagen werden hydrologische Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Der Alblehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar. Die Massenkalksteine sind stellenweise stark verkarstet. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997 Teil 2 bzw. DIN 4020 sowie Baugrubenabnahmen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.