

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiet
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Baugrenzen

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche:
Fahrbahn
Gehweg, Fußweg

SONSTIGE
aufzuhebende Festsetzungen

Private Grünfläche:
Wiesenfläche, Baumbestand

Pflanzgebot: Erhaltungsgebot für bestehende Bäume

Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe Text: Festsetzungen Ziff. I.3)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform und -neigung	Bauweise

max. GH: Maximale Gebäudehöhe in Meter ü.N.N.
(siehe Text: Festsetzungen Ziff. II.1)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Hauptfistrichtung)

Hauptfistrichtung

Grenze des Geltungsbereiches

M 1 : 500

Bearbeitung:

Planungsbüro
Dipl. Ing. Rainer Kraut
Fr. Stadplaner SRL, Regierungsbaumeister
Konrad-Kreuzer-Str. 40
72458 Albstadt

Tel.: 07431 - 934 035
Fax: 07431 - 934 276

Stand: 10.01.2013

Planung der Erschließungsanlagen:

Peter Czenwenka
Dipl. Ing. (FH)
Ingenieurbüro für Bauwesen

Kennzeichen 24
72458 Albstadt
Tel.: 07432 - 984 784
Fax: 07432 - 984 785

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.09.2011 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen und am 06.10.2011 öffentlich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 07.10.2011 bis 21.10.2011 durch Offenlage.

3. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 17.07.2012 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 26.07.2012 bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.08.2012 bis 08.09.2012 öffentlich ausliegen.

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 15.01.2013 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 15.01.2013 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Bitz, den 22.01.2013
Hubert Schiele
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.02.2013 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Bitz, den 21.02.2013
Hubert Schiele
Bürgermeister

Gemeinde

Bitz

Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung
im Verfahren nach § 13a BauGB

"Linden-, Olga-, Beethoven-, Hölderlinstraße,
Winterlinger Weg"
(Groz-Beckert-Areal)

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)
BauNutzungsverordnung (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. 468)
Landesbauordnung (LBO) v. 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 356)

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 Vergnügungstätten.

I.2. Bauweise

Offene Bauweise

I.3. Pflanzgebot, 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 überbaubare 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 nicht zulässig.
- in der im Lageplan eingetragenen Straßenböschung unterhalb der Beethovenstraße, hier sind bauliche Anlagen und Abgrabungen nicht zulässig.

I.6. Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zu sammeln (Zisternen) und zur Bewässerung zu verwenden, oder - unter Beachtung der wasserrechtlichen 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 lehmgefüllter 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.