



Rechtskräftiger Bebauungsplan:
Auchten-, Zeppelin-, Paulinen- und Schmale Straße
gen. am 12.06.1978

M 1 : 500
Bearbeitung:
Planungsbüro
Dipl. Ing. Rainer Kraut
Fr. Stadtplaner SRL, Regierungsbaumeister
Konradin-Kreutzer-Str. 40
72458 Albstadt
Tel.: 07431 - 934 035
Fax: 07431 - 934 276
Stand: 12.04.2013

Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

0,6 Geschossflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

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

O Offene Bauweise

Baugrenzen

SONSTIGE
in gelb aufzuhebende Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Bauverbotsfläche
siehe Textl. Festsetzung I.3

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Dachneigung in Grad

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. 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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

I.2. Bauweise

Offene Bauweise

I.3. "Bauverbot"

In der schraffiert gekennzeichneten Fläche an der Grenze zu Grundstück Auchtenstraße 8 sind Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig, dies gilt auch für Gebäude und Gebäudeteile die nach § 6 LBO (Abstandsflächen in Sonderfällen) zulässig wären.

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 sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

II.1. Befestigte Flächen

Die Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

II.2. Dächer

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 30 bis max. 48 Grad zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig, diese sind mindestens extensiv zu begrünen.

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, denen unterschiedlich mächtiger Alblehm aufliegen kann. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind nicht auszuschließen. 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 sehr 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.11.2011 gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen und am 08.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 09.12.2011 bis 23.12.2011 durch Offenlage.

3. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 20.11.2012 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung wurde am 06.12.2012 bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 17.12.2012 bis 17.01.2013 öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB am 14.05.2013 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.05.2013 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bitz, den 21.05.2013

Hubert Schiele
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.06.2013 wurde dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Bitz, den 27.06.2013

Hubert Schiele
Bürgermeister



Gemeinde
Bitz
Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung
im Verfahren nach § 13a BauGB

"Auchten-, Eugen-, Paulinen-, und
Zeppelinstraße"