

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 Achtenstraße 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 überbaubere 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 Veringerstadt. 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 auflagern kann. Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind nicht auszuschließen. 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 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.