

Textteil zum Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Steinernen Kreuz - Beim Galthaus (nördlicher Teil)"

1. Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16. 01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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 für Baden-Württemberg (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 3.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1999 (GBl. S. 292)

Balingen, den 12. JULI 2000

2. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§§ 1-15 BauNVO u. § 9 BauGB)



Landratsamt
Zollernalbkreis

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO u. § 9 BauGB)
 - 2.1.1 Mischgebiet (MI) - § 6 BauNVO

Häske

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

Siehe Planeinschrieb.

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

Siehe Planeinschrieb.

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

Garagen, die ohne Grenzabstand gegeneinander gebaut werden, müssen einander in Form und Farbe angepaßt sein.

Sollte vor der Garage kein ausreichender Stauraum vorhanden sein, ist ein elektrischer Garagentorantrieb einzubauen. Das Garagentor darf beim Öffnen nicht in den Straßenraum aufschlagen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 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.

3.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll getrennt über Sickermulden bzw. -flächen beseitigt werden, sofern dies in vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Seitens des Erschließungsträgers ist hierzu die Einholung eines bodenkundlichen Gutachtens vorgesehen.

3.3 Pflanzgebot

Im Bereich des Bebauungsplanes ist pro 500 m² mindestens ein heimischer Laubbaum/Hochstamm zu pflanzen und 5 % der Fläche ist als Grünfläche mit Sträuchern anzulegen.

Der vorhandenen Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten.

3.4 Hofzufahrten, Garageneinfahrten und Zugänge

Hofzufahrten und Zugänge sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden. Die Asphaltierung von Hofflächen ist grundsätzlich nicht erlaubt.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Siehe Planeinschrieb.

4.2 Firstrichtung

Siehe Planeinschrieb.

5. Hinweise

5.1 Kanalhausanschlüsse

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

5.2 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.

5.3 Grundwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Gallusquelle" bzw. in Zone III A des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets "westliche Lauchert". Letzteres spiegelt den heutigen Stand der Schutzgebietsabgrenzung wieder und wird als maßgeblich betrachtet.

Die Verbote der entsprechenden Rechtsverordnungen sind einzuhalten.

5.4 Baugrunduntersuchung und Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte 1 : 25 000 sind unter vermutlich geringmächtiger, zum östlichen Rand des Plangebiets hin etwas mächtigerer Lockergesteinsauflage verkarstete Massenkalk des Oberjuras als Baugrund zu erwarten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zur Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehrerfüllter Spalten oder Hohlräume im Gründungshorizont u. dgl.) wird eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte die Anlegung von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswässer möglich sein, ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bitz, 15. März 2000

Fritz
Stv. Bürgermeister

