

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

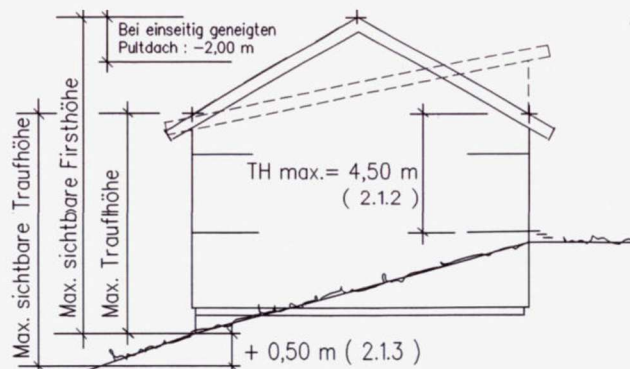
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.1.2		Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.4		Bei einer Einzelhausbebauung werden pro Wohngebäude maximal drei Wohnungen zugelassen. Bei einer Doppelhausbebauung wird pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO






2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
2.1.1	Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:	
TH = 5,50/6,50/7,00 FH = 10,00/11,50 /12,00	max. Traufhöhe max. Firsthöhe	Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen. Für einseitig geneigte Pultdächer gilt eine maximale Firsthöhe von 2,00 m unter dem festgesetzten zeichnerischen Wert.
2.1.2	Als Bezugspunkt nach Nr. 2.1.1 der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante. Als Traufpunkt gilt der Schnitt der Außenmauern mit der Dachhaut. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)	

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:

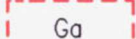


- 2.1.3 Die Traufhöhe wird bezogen auf die Rohfußbodenhöhe des unter dem Dachgeschoss liegenden Vollgeschosses auf 4,50 m begrenzt.
- 2.1.4 Die max. sichtbare Traufhöhe (bei Geländeabtrag) wird auf 0,50 m über dem Wert der Traufhöhenfestsetzung nach Ziff. 2.1.1 begrenzt.
- 2.2 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.3  Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4  Firstrichtung – zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.6  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen


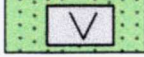




FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe
Bauweise	





5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1  Sichtwinkelflächen
- 5.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung freizuhalten.




6. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- | | | |
|-------|---|---|
| 6.1 |  | Straßenverkehrsfläche |
| 6.2 |  | Geh- und Fußwege, Schrammbord, Bankette |
| 6.3 |  | Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| 6.4 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |
| 6.5 |  | Festgelegte Einfahrt |
| 6.6 |  | Feldweg |
| 6.7 |  | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 6.7.1 |  | Anliegerweg – gemischt genutzt |
| 6.7.2 |  | Öffentliche Parkfläche |


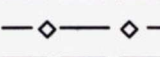
7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- | | | |
|-----|---|--|
| 7.1 |  | Öffentliche Grünfläche |
| 7.2 |  | Grünstreifen mit Obstbaumreihe |
| 7.3 |  | Grünstreifen mit Strauch- und Buschgruppen |
| 7.4 |  | Streuobstwiese |





8. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 8.1 |  | Fläche für Versorgungsanlagen |
| 8.1.1 |  | Elektrizität – Trafostation |
| 8.1.2 |  | Löschwasserbehälter |

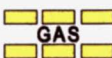
9. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB

- | | | |
|---------|---|---|
| 9.1 |  | Unterirdische Leitung |
| 9.1.1 | GAS | Erdgashochdruckleitung |
| 9.1.1.1 |  | nicht überbaubarer Schutzstreifen nach Maßgabe des Versorgungsträgers |
| 9.1.2 | WV | Wasserleitung |
| 9.1.3 | LW | Löschwasserleitung |






10. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES REGENWASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

- 10.1  Regenwasserkanal
- 10.2  Offener Graben zur Regenwasserableitung
- 10.3  Regenrückhaltebecken
- 10.4  Umgrenzung von Flächen, für die keine gesonderte Ableitung des Regenwassers erfolgt. Das anfallende Regenwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

11. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 11.1  Leitungsrecht für Regenwasser – / Löschwasserableitung zugunsten der Stadt Neudenu
- 11.2  Leitungsrecht für Erdgashochdruckleitung der Gasversorgung Unterland

12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB und Abs. 1a BauGB

- 12.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB.
- 12.1.1  Die im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichneten Bereiche sind als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer standortgerechten landwirtschaftlichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Je 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Wildobstbaum anzupflanzen. Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
- 12.1.2  Die im Bebauungsplan mit 2 gekennzeichneten Bereiche sind als Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mit einer standortgerechten, landwirtschaftlichen Wiesensaatmischung einzusäen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
Im näheren Umfeld des Regenrückhaltebeckens (RRB) sind Heckengehölze zu pflanzen. Bei der Festlegung der Pflanzung ist auf eine gute Einbindung des RRB zu achten.
- 12.1.3  Die im Bebauungsplan mit 3 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenstreifen mit Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Flächen sind mit einer standortgerechten landwirtschaftlichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Im Abstand von 12–15 m sind hochstämmige, großkronige Obstbäume und Wildobstbäume (St.U. mind. 16–18 cm) anzupflanzen. Die Belange der Verkehrssicherheit im Bereich des Sichtfeldes an de K 2136 sind bei der Artenauswahl zu berücksichtigen. Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
- 12.1.4  Die im Bebauungsplan mit 4 gekennzeichnete Fläche ist als Wiese mit Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie ist mit einer standortgerechten, landwirtschaftlichen Wiesensaatmischung einzusäen und in unregelmäßigen Abständen mit Sträuchern zu bepflanzen.
Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
Die Errichtung von Einfriedigungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht gestattet.
- 12.1.5 Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet. Den Verkehrsflächen werden dabei 33,92 % (9180 qm neu versiegelte Fläche) den Baugrundstücken 66,08 % (17885 qm überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

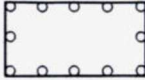



- 12.2 Oberflächenbefestigung von Stellplätzen , Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 12.3 Garagen mit Flachdachausbildung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 12.4 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.
- 12.5 Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.
- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist im Bereich des Trennsystems an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von maximal 50 qm zulässig.
- Hinweise :
- Für die Beleuchtung werden Natriumdampf-Hochdrucklampen empfohlen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Für das gesamte Plangebiet wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen vor dessen Ableitung durch Zisternen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung, zuzuführen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
- Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

13. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN



§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 13.1 Zur Vermeidung von schädlichen Lärmeinwirkungsmöglichkeiten sind die Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der zur Lärmquelle der Kreisstraße 2136 bzw. Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muß mind. 30 dB(A) betragen.
- Hinweis:
- In der Kernzone des geplanten Baugebietes ergeben sich Lärmbelastungswerte von etwa 50–55 dB(A). Das heißt ohne passive Schallschutzmaßnahmen wird der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum um 5–10 dB(A) überschritten. An der östlichen Gebietsgrenze werden gegenüber der Bahnstrecke die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 12,1 dB(A) und an der westlichen Gebietsgrenze gegenüber der Kreisstraße 2136 (Kreßbacher Straße) die Richtwerte um bis zu 2,7 dB(A) überschritten.
- Bei nicht klimatisierten Räumen sind die Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

14. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BauGB

14.1		Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
14.1.1		Anpflanzung von Bäumen
14.1.2		Anpflanzung von Sträuchern
14.1.3		Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Wiese mit Baumreihen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit einer standortgerechten, landwirtschaftlichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Im Abstand von 8–10 m sind hochstämmige Obstbäume und Wildobstbäume anzupflanzen. Der Wiesenuntergrund ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.
14.1.4		Die Errichtung von Einfriedigungen sowie baulichen Anlagen jeglicher Art ist auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht gestattet.
14.2		Standort für das Anpflanzen von Bäumen
14.2.1		Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5 m sind in begründeten Fällen zulässig.
14.3		Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird nur mit standortheimischen hochstämmigen Laubgehölzen zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten des Grünordnungsplanes zu beachten. Für Standorte im Verkehrsgrün sind mindestens 6 qm große Pflanzbeete und eine Pflanzqualität von mindestens St.U. 18–20 cm vorzusehen. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.
14.4		Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder heimischen Obstbaum vorzunehmen. Festgelegte Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten.
14.5		Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 qm Pflanzfläche anzunehmen. Hinweis: Die mittlere Wuchshöhe der Sträucher sollte 2 bis 4 m nicht überschreiten. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke an den Grundstücksgrenzen angelegt und eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober–Februar) erfolgen.
14.6		Sofern Festsetzungen nach Ziff. 14.1 bis 14.5 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist der Bewuchs spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug nachzuweisen.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR
HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB


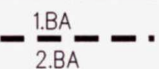
- 15.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 15.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 15.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) entschädigungslos zu dulden.

Hinweis :

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

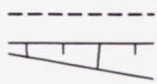
16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE
§ 9 Abs. 7 BauGB

- 16.1  Grenze des Plangebietes
- 16.2  Grenze der Erschließungsabschnitte

17. SONSTIGE HINWEISE

- 17.1 **Bodenfunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- 17.2 **Altlasten**
Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
- 17.3 **Grundwassererschließung**
Bei unvorhergesehener Grundwassererschließung ist nach § 37 Abs. 4 Wasser- gesetz das Landratsamt Fachdienst Umweltschutz Amt 60.3 umgehend zu informieren (Anzeigepflicht). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- 17.4 **bisherige Feldentwässerung**
Im östlichen Plangebiet verläuft ein gemauerter, funktionsloser, alter Dolen für die Feldentwässerung. Dieser kann im Zuge der Bebauung durch die Grundstückseigentümer entfernt werden. Eine Verpflichtung zum Erhalt der Anlage besteht nicht.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

1 ----- 1'

Geländeschnitt

A B C

Straßenbezeichnung



Höhenlinien des bestehenden Geländes (Abstand in Metern)



Aus Baugesuchen ergänzter Gebäudebestand

2 ●

Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens



Grenze des Landschaftsschutzgebietes " Jagsttal mit angrenzenden Gebiets-
teilen zwischen Neudenau–Siglingen und Bad Friedrichshall–Jagstfeld....."