


PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

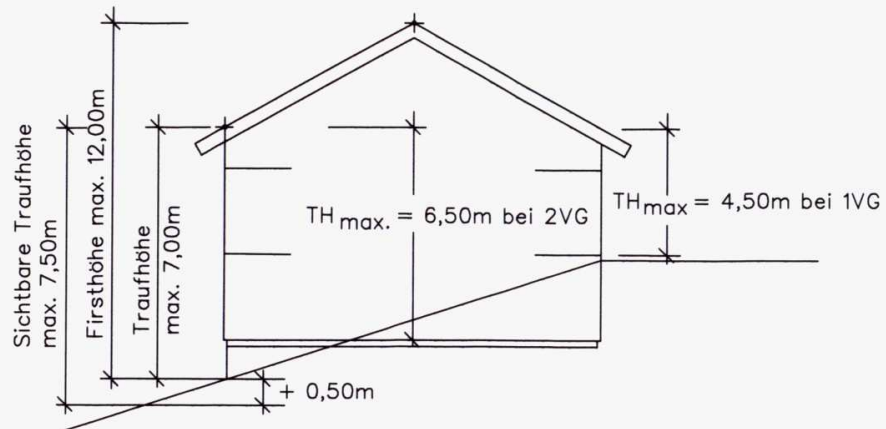
1.1	MD	DORFGEBIET	§ 5 BauNVO
1.1.1		Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.1.1	MD₁	DORFGEBIET 1	Zulässig sind alle Nutzungen des Dorfgebietes bis auf die Beschränkungen der Ziffern 1.1.2 und 1.1.3.
1.1.1.2	MD₂	DORFGEBIET 2	Zulässig sind sonstige Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
1.1.2		Nicht zugelassen werden im Dorfgebiet Anlagen für die örtliche Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.1.3		Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	
1.1.4		Zur Wahrung ortsüblicher Baustrukturen werden im Dorfgebiet 2 nur bis max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
1.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 und 18 BAUNVO

2.1	I , II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	
2.2		Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	
2.2.1		Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:	
	TH=5,50/7,00 m FH=10,00/12,00 m	max. zulässige Traufhöhe max. zulässige Firsthöhe	<p>Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante. Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gelände angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Talseitig dürfen die max. zulässigen Traufhöhen um 0,50 m überschritten werden (max. sichtbare Traufhöhe)</p>
2.2.1.1		Die Traufhöhe, bezogen auf die Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses, wird zusätzlich auf 4,50 m bei I VG und 6,50 m bei II VG begrenzt.	

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHOHENBEGRENZUNG:



2.3 **0,4/0,5/0,6**

Grundflächenzahl
(§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BauNVO)

2.3.1

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO wird nicht zugelassen.

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO

3.1



Offene Bauweise
(§22 Abs.2 BauNVO)

3.2



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser 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 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)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1



Umgrenzung von Flächen für Garagen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	_____
max. Traufhöhe	Bauweise
max. Firsthöhe	

5. VERKEHRSFLÄCHEN

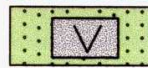
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1



Gehweg

5.2



Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.3



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5.4



Feldweg, Gartenzugangsweg

5.5



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.5.1



Anliegerweg – gemischt genutzt

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

§9 Abs.1 Nr.13 BauGB und Abs.6 BauGB

6.1



Unterirdische Leitung

6.1.1



Abwasserleitung

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1



Private Grünflächen

7.1.1



Gartenflächen

7.1.2



Wiesen- und Weidefläche

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Abs.1a BauGB

- 8.1 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.
- 8.2 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate muß mind. 200 l/s/ha betragen.
- 8.3 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf den Mittelwert vom max. 7,00 m begrenzt. Die Zulässigkeit gemäß Nr. 3.6 ist zu beachten.
- 8.4 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer sind wegen der damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastung durch gelöste Schwermetalle nicht zugelassen.

Hinweis und Empfehlungen:

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen sollte durch Zisternen zurückgehalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zugeführt werden. Es wird empfohlen, bei Angrenzung an den offenen Feldweggraben, den Überlauf zu versickern oder in diesen einzuleiten.

Bei einer häuslichen Regenwassernutzung sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

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 (Schutthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)


Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Auf Privatgrundstücken sollte ein Dauerbetrieb vermieden werden.






9. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- 9.1  Leitungsrecht
- 9.1.1 **Stadt** Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenu

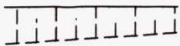
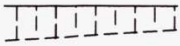
10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§9 Abs.1 Nr.25, Buchstaben a und b, BauGB

- 10.1  Standort für das Anpflanzen von Bäumen.
- 10.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.
- 10.2 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis großkronigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen. Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten.
- 10.3 Mindestens 10 % Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Strüchern zu bepflanzen.
Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- Hinweis:
Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 – 4 m nicht überschreiten.
- Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sollten mit einer rankenden Begrünung versehen und soweit erforderlich Rankgerüste vorgesehen werden.
- 10.4  Zur Bepflanzung innerhalb der Gebotsflächen werden nur standortheimischen Laubgehölze zugelassen.
- 10.5  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern, Hecken.
- 10.5.1  Zu erhaltende Bäume und Sträucher, Hecken.
- 10.6  Zu erhaltender Einzelbaum.
- 10.7 Zu erhaltende Bäume, Hecken oder Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- 10.8 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 10.9 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 10.1 bis 10.8 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung nachzuweisen.
- Hinweise:
Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.
- Die Beseitigung von Bäumen und Strüchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

11.FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

- 11.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5
- 11.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

Hinweise:


Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

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

Der Eigentümer hat 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.
(§126 Abs.1 BauGB)

12.GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§9 Abs.7 BauGB

- 12.1  Grenze des Plangebietes

13.SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§9 Abs.6 BauNVO

- 13.1 Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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.
- 13.2 Schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtige Flächen, Altlasten
- 13.2.1 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 betroffene 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.


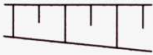





13.2.2

Verfüllbereich einer ehemaligen Klinge
Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde bei der Verfüllung nur unbedenklicher Bodenaushub verwendet.

13.3

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung (§37 Abs.4 WG) wird hingewiesen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

	Geplante Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Böschungen
	Mauern, Zäune
	Geländeschnitt
	Stassenbezeichnungen
	Vorhandene Bäume
	Angrenzendes Landschaftschutzgebiet