



# 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 DORFGEBIET §5 BauNVO

Das Dorfgelände wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. (§1 Abs.4 Nr.1 BauNVO)

### 1.1.1 DORFGEBIET 1

Zulässig sind alle Nutzungen des Dorfgeländes bis auf die Beschränkungen der Ziffern 1.1.2 und 1.1.3.

### 1.1.2 DORFGEBIET 2

Zulässig sind sonstige Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen werden im Dorfgelände Anlagen für die örtliche Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§1 Abs.5 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Zur Wahrung örtlicher Baustrukturen werden im Dorfgelände 2 nur bis max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

1.1 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:

max. zulässige Traufhöhe max. zulässige Firsthöhe

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)

Tafelstiege dürfen die max. zulässigen Traufhöhen um 0,50 m überschritten werden (max. sichtbare Traufhöhe)

Die Traufhöhe, bezogen auf die Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschosses, wird zusätzlich auf 4,50 m bei 1. VG und 6,50 m bei 1. VG begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:

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

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

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 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind ausserhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in der hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§23 Abs.5 BauNVO)

Ausfertigung: Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.04.2002 überein.

Neudenu, den 17.04.2002 Der Bürgermeister:

## 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

4.1 G a Umgrenzung von Flächen für Garagen

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

max. Traufhöhe Bauweise

max. Firsthöhe

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

### 5.1 Gehweg

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Feldweg, Gartenzugangsweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anliegerweg – gemischt genutzt

## 6. HAUPTVERSORGUNGSLAUFUNG §9 Abs.1 Nr.13 BauGB und Abs.6 BauGB

6.1 Unterirdische Leitung

## 7. PRIVATE GRÜNLÄCHE §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7.1 Private Grünflächen

7.1.1 Gartenflächen

7.1.2 Wiesen- und Weideflächen

## 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 insektenresistenter 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 von max. 7,00 m begrenzt. Die Zulässigkeit gemäß Nr. 3.6 ist zu beachten.

8.4 Dachneigungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer sind wegen der damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastung durch gelöste Schwermetalle nicht zugelassen.

Hinweise 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 Anbringung 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 (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Verwitterung etc.)

Erdauhub 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 Bauarbeiten aufzulockern.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 großkrönigen Obstbaum oder heimischen Laubbäum vorzunehmen. Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind vorrangig zu beachten.

10.3 Mindestens 10 % Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.

Hinweise: Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsförmigkeit anstreben. 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 Rankengerüste vorgesehen werden.

Zur Bepflanzung innerhalb der Gebotsflächen werden nur standortheimischen Laubbäume zugelassen.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Hecken.

Zu erhaltende Bäume und Sträucher, Hecken.

Zu erhaltender Einzelbaum.

Zu erhaltende Bäume, Hecken oder Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsförmigkeit zu ersetzen.

Junghäuser sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronenräume sind zu vermeiden.

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 10.1 bis 10.6 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung nachzuweisen.

Hinweise: Im Kronenraumbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern 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, Böschungseignung 1:1,5

11.2 Flächen für Aufschüttungen, Böschungseignung 1:1,5

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

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 Beleuchtungsanlagen 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 Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

13.2 Schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtige Flächen, Altlasten

13.2.1 Wird bei Erdarbeiten erdferme Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäss §7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§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 Formitäten 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 unverhergesehenen Grundwassererschließung (§37 Abs.4 Wg.) wird hingewiesen.

## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Mauern, Zäune

Geländeschnitt

Stossenbezeichnungen

Vorhandene Bäume

Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung in Kraft (§74 LBO in Verbindung mit §10 Abs.3 BauGB)

Neudenu, den 16.04.2002 Der Bürgermeister:

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH §74 LANDESBBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

## 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN §74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

1.2 Nebengebäude sind nur in handwerkagerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.3 Leuchtreklame und Fremdwerbungen sind unzulässig.

## 2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG §74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1 Als Dachformen werden nur Satteldächer zugelassen.

2.2 Die Dachneigung wird auf 30 – 48° begrenzt.

2.2.1 Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

## 3. DACHGESTALTUNG §74 Abs.1 Nr.1 LBO

3.1 Zur Dachdeckung geeigneter Dächer dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Dachneigungen aus Kupfer werden nicht zugelassen.

3.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Gebäuhöhe nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

## 4. EINFRIEDIGUNG, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN §74 Abs.1 Nr.3 LBO

4.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Zum Außenbereich hin wird die max. Höhe von Einfriedigungen auf 1,50 m begrenzt.

4.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen. Ein Bodenabstand von 0,10 m zur Gewährung einer Durchlässigkeit für Kleintiere ist einzuhalten.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

SKIZZE ZUR BEGRENZUNG VON AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

max. Aufschüttung 1,50 m

max. Gesamtböschungshöhe 2,00 m

max. Abgrabung 1,50 m

Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

4.4

## 5. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN §74 Abs.1 Nr.2 LBO

5.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig. Bestehende Versorgungsanlagen sind hiervon ausgenommen.

## 6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG §74 Abs.2 Nr.2 LBO

6.1 Die Stellplatzverpflichtung wird je Wohnung auf 2 Stellplätze erhöht.

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung der erteilten Genehmigung in Kraft (§74 LBO in Verbindung mit §10 Abs.3 BauGB)

Neudenu, den 16.04.2002 Der Bürgermeister:

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

DIPL. ING. (FH) GERHARD LEIBL – DIPL. ING. (FH) DIRK LYSIAK

74821 MOSBACH, EISENBAHNSTRASSE 24 TEL.: 06261/9290-0

ANLAGE: 3

FERTIGUNG: 1

PROJEKT NR.: 1108.0

STADT

STADTEIL

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN

UNTERE GÄRTEN

LAGEPLAN

1 : 500

PLAN

MASSSTAB

Zeichen Datum

PLANFERTIGER

STADT

Bearbeiter LYS 05.07.2001

Gezeichnet FEH 16.04.2002

1. Änderung

2. Änderung

Unterschrift

Unterschrift