

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

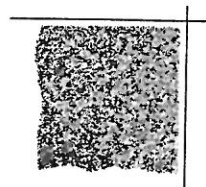
ALTER SPORTPLATZ

KREIS: ALB - DONAU - KREIS

GEMEINDE: NELLINGEN

GEMARKUNG: NELLINGEN

**GEFERTIGT:
GEISLINGEN / STEIGE, DEN 29.08.1994/17.10.1994/
12.12.1994**



**ARCHITEKTUR
PETER HENKEL**

Dipl. - Ing. Arch. Dipl. - Ing. Geod.
Büro für Architektur, Städteplanung
und Vermessungswesen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), ber. GBl. 1984 S. 519, geändert zuletzt am 17.12.1990 (GBl. S. 426)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 29.08.1994 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften festgelegt

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 -21 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

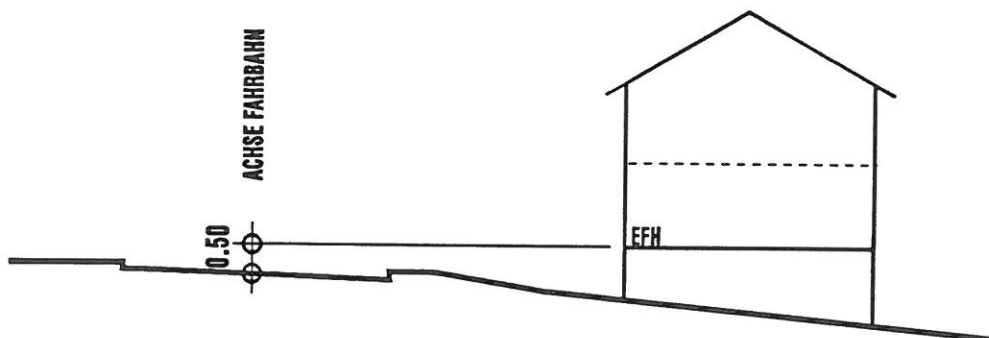
3. Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

4. Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird auf 0.50 m über Straßenniveau (Höhe in der Straßenachse der Erschließungsstraße) bezogen auf die Gebäudemitte des projektierten Gebäudes festgesetzt, siehe Schemaschnitt.

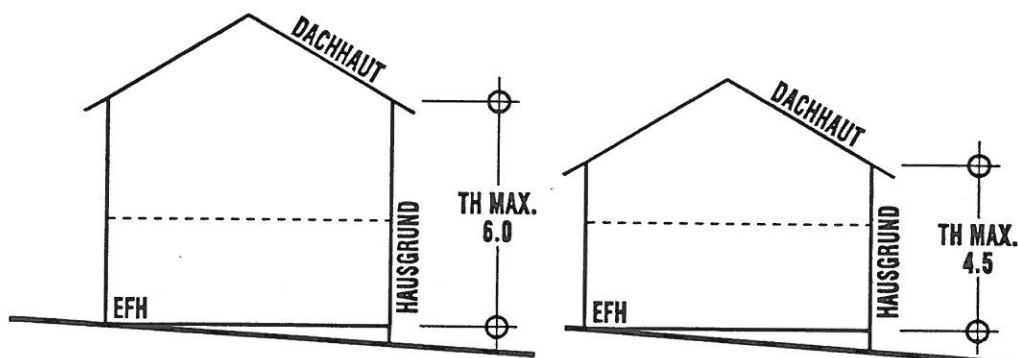
SCHEMASCHNITT



5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan und Schemaschnitt

SCHEMASCHNITT



Die angegebenen maximalen zulässige Traufhöhen (TH max.) beziehen sich auf den Schnittpunkt Hausgrund / Dachhaut und der Erdgeschoßfußbodenhöhe

6. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO)

Offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser:

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung und Stellung der Gebäude wie im Plan eingezeichnet. Winkeltypen sind bei Einhaltung der Hauptfirstrichtung zulässig.

8. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Grenzgaragen und überdachte Stellplätze dürfen jeweils nur an einer Grundstücksgrenze des Baugrundstückes erstellt werden.

Bei der Wahl von Garagen mit Flachdach sind diese zu begrünen.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Pflanzgebot für Grundstücksbegrenzungen

Für heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Folgende Sträucher sind zulässig:

Hartriegel, Haselstrauch, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder und Wolliger Schneeball.

9.2 Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün

Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Einzelbäume sind bindend.

Auf den mit flächenhafter Anpflanzung festgesetzten Flächen sind folgende Gehölze zulässig, z.B. Dorne, Geißblatt, Hartriegel, Liguster, Hasel, Flieder, Feuerahorn, Schneebeere, Schwarzdorn und Wildrosen.

9.3 Pflanzgebote auf privaten Flächen.

Auf den im Plan festgesetzten Standorten im privaten Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 Meter, bei Zufahrten bis zu 5 Meter zulässig.

Folgende heimische und standortgerechte Arten sind insbesondere zulässig:

Einzelbäume, sowie Baumgruppen.

Baumhasel, Eberesche, Hainbuche und heimische Obstbäume

Bei Anpflanzungen von Gehölzen und Sträuchern sind insbesondere folgende Arten zulässig.

Hartriegel, Feldahorn, Holunder, Wildrosen, Liguster, Hainbuche, Salweide, Flieder, Schlehe, Alpenjohannisbeere, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen.

10. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Das im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Feldgehölz ist zu erhalten und zu pflegen, und bei Ausfall artgerecht zu ersetzen.

11. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Bei den im Lageplan dargestellten öffentlichen Grünflächen, handelt es sich um Grünflächen die von der Gemeinde mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen sind.

12. Flächen für Böschungen an Erschließungsstraßen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Entsprechend den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für Böschungen entlang der Erschließungsstraßen erforderlich (§ 9 (1) 26 BauGB). Die im Lageplan dargestellten Böschungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

13. Unterirdische Stützbauwerke
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite bis zu 0.30 m erforderlich.

14. 20 KV - Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen 20 KV - Leitung mit Schutzstreifen der EVS, wird im Zuge der Erschließungsarbeiten in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

15. Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Gemäß Eintragung im Lageplan ist vom Fahrbahnrand der L 1230 ein 15.0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 73 (1) LBO)

1. Dachform (§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Garagen können auch mit Flachdach ausgeführt werden, sie müssen jedoch flächendeckend begrünt werden.

2. Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Dachneigungen beziehen sich auf die Wohngebäude.

Für Garagen wird eine Dachneigung von 20° - 40°, oder Flachdach festgesetzt.

3. Dachaufbauten (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand vom First bis Dachgaube muß mindestens 0.60 m betragen. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1.50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 2/3 der Dachseite nicht überschreiten.

4. Äußere Gestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig. Es wird empfohlen, Farben aus der Erdfarbskala zu verwenden. Für die Dacheindeckung ist Material mit roten / rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Schwarze oder anthrazitfarbene Fassadenverkleidungen sind unzulässig (nicht darunter fallen in Glas hergestellte Wintergärten oder Solaraufbauten).

Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind als Holzkonstruktion zu erstellen. Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist aus Naturstein-, Klinker- und/oder farbigen Betonpflaster oder -platten, Rasengittersteinen herzustellen und einheitlich zu gestalten. Eine Versiegelung der Erschließungswege und Stellplätze mit Schwarzbelag ist unzulässig.

5. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die Grundstücke können mit Hecken, Buschgruppen, Holzzäunen oder Maschendraht, der von Hecken eingewachsen ist, eingefriedet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Gegen die öffentlichen Verkehrsflächen können die Grundstücke mit Hecken, Buschgruppen und Maschendrahtzäunen, der von Hecken eingewachsen ist eingefriedet werden. Bei Straßen ohne Gehweg ist von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, ein 0.50 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung, z.B. Grenzmauern, feste Einfriedigungen sowie Hecken, freizuhalten. (Siehe Schemaschnitt)

Die Einfriedigungen dürfen 1.0 m Höhe nicht überschreiten. In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen dürfen die Einfriedigungen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche (eventuelle Sichtbehinderung) nicht beeinträchtigen und 0.75 m nicht überschreiten.

6. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne oder 1 Parabolantenne zulässig. Parabolantennen sind nur bis zu einem Durchmesser von 0.90 m zulässig. Sie sind farblich dem jeweiligen Hintergrund anzupassen. Sie müssen so angebracht werden, daß sie die Höhe des Dachfirstes nicht überschreiten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die Baugrundstücke sind bis mindestens 0.30 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe, möglichst mit eigenem Erdaushub, aufzuschütten. Bei zeitlich versetztem Bauen sind Böschungen durch Aufschüttungen des Nachbargrundstückes auf dem eigenen Baugrundstück zu dulden (Vermeidung von Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen).

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Alle früher im Plangebiet getroffenen baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

IV. HINWEISE

- a) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eines vierten 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). Tätige Firmen müssen vor Beginn der Grabungen darauf hingewiesen werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

b) **Schutz des Mutterbodens**
(§ 202 BauGB)

Anfallender Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden; überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen, bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Unter- und Oberboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden - Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

c) **Gasversorgung**

Die Erschließung mit Erdgasleitungen der EVS Gasversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Nellingen, den 12.12.1994


Bürgermeister