TEXTTEIL

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)
Landesbauordnung Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54) und 08.01.1990 (GBl. S. 1)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche bestehenden Festsetzungen innerhalb des Plangebietes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird festgesetzt:

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.
Es bedeuten:

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO
6. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen

Ausnahmen gemäß § 5 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 21 a BauNVO)

GRZ entsprechend den Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

Die Gebäudehöhe, gemessen von der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf höchstens 5,00 m betragen.

Die absolute Gebäudehöhe, gemessen von der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Dachfirst, darf höchstens 10 m betragen.

2.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

Es bedeuten:

a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge maximal 15 m zulässig.

ED Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Maßgebend für die Hauptfirstrichtungen und die Hauptgebäuderichtungen sind die Einzeichnungen im Lageplan.
Abweichungen bis maximal 10° sind möglich.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) 6 BauGB)

In den mit im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind je Gebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.7 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis 10 m² Grundfläche wie Holz- und Gerätehäuschen sowie Wintergärten als Anbau an das Hauptgebäude zulässig.

2.8 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (2) 2 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
Ausnahmsweise werden Stellplätze auch zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Straßenfläche zugelassen, sofern sie einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zu unterlassen, die den Wasserzufluß zu dem Ortsbrunnen an der Heilbronner Straße verhindern.

Für alle unterirdischen Bauteile muß die Umläufigkeit des Grundwassers sichergestellt sein.
Die Hinweise des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Kurt Waschek, Günzburg, im Gutachten vom 29.11.1991 (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

Insbesondere ist zu beachten, daß
- ggf. notwendige Bodenaustauschmaßnahmen sowie die Planung und Ausführung von Ringdrainagen entsprechend den Vorgaben des Gutachtens des Ingenieurbüros Dr.-Ing., Kurt Waschek, Günzburg, vom 29.11.1991, zu erfolgen haben,
- für Unterkellerungen tiefer als 2,0 m unter Geländeoberfläche, für die Abdichtungen gemäß DIN 18195, Teil 5, geplant sind, zuvor eingehende lokale Grundwasserbeobachtungen erforderlich sind,
- Streifenfundamente, die annähernd parallel zu den Höhenlinien verlaufen, durch Einlegen von Leerrohren Durchflußmöglichkeiten erhalten,
- Grundwasser nicht in die öffentliche Kanalisation abgeleitet und Dauer-Grundwasserabsenkungen nicht erfolgen dürfen sowie Grundwasserfreilegungen und Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit nach § 37 Wassergesetz anzeigepflichtig sind.

2.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

2.10.1 Nicht bebaute Flächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen.

2.10.2 Innerhalb des Grundstücks angefallener Erdaushub muß auf dem Grundstück wiederverwendet werden.

2.11 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Gartenland zu unterhalten. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Nebenanlage entsprechend Punkt 2.7 zugelassen werden.

2.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für Bepflanzung
(§ 9 (1) 25 BauGB)

2.12.1 Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen für Einzelbäume sind heimische standortgerechte Obst- und sonstige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Standorte können geringfügig geändert werden, soweit die Anlage- und Gebäudestellung es erfordert.

2.12.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen oder Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Dichte soll mindestens 1 mittelgroßer Baum oder 2 Großsträucher auf 5 m Pflanzstreifen betragen.

2.12.3 Die im Lageplan eingetragenen bestehenden Bäume sind dauernd zu unterhalten, bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

2.13 Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude
(§ 73 (1) 1 LBO)

3.1.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten Farben zu streichen. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton, Klinker und Blech dürfen nicht verwendet werden. Verschalungen können in Holz ausgeführt werden.

3.1.2 Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind im äußeren Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

3.1.3 Garagen sind in das Gebäude einzubeziehen bzw. mit dem Gebäude zu verbinden.

3.2 Dächer
(§ 73 (1) LBO)

3.2.1 Dachform und Dachneigung
Für Gebäude gilt der Planeinschrieb der jeweiligen Nutzungsschablone.
Garagen sind mit mindestens 25° geneigten Dächern auszuführen, soweit sie nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen werden können.

3.2.2 Dachaufbauten
sind wie folgt zulässig:
- als stehende Gauben
- als Schleppgauben
- auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als 1/2 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein. Dachgauben müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

- Folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang mindestens 2,00 m
- zur Traufe mindestens 0,80 m
- zum First mindestens 0,80 m (Dachfläche gemessen)
- zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,20 m
- Für Schleppgauben sind Dachneigungen von mindestens 15 Grad, bei stehenden Gauben von mindestens 25 Grad vorzusehen.
- Dachaufbauten dürfen - gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Dachtraufe (Sparrenunterkante) der Dachaufbauten - nicht höher als 1,40 m sein.

3.2.3 Dacheinschnitte
- Auf jeder Dachseite sind nur Dachaufbauten oder ein Dacheinschnitt zulässig.
- Der Abstand zum Ortgang hat mindestens 2,00 m zu betragen.
- Der Anteil von Wohnbauteilen mit Flachdach (Dacheinschnitte und Dachterrassen) darf max. 10 % der Hausgrundfläche betragen.
- Umwehrungen dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen

3.2.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer jeweiligen Glasfläche von 0,75 m² zulässig.
Dachflächenfenster dürfen in ihrer Summe je Dachfläche einen Anteil von 20 % nicht überschreiten.

3.2.5 Dachdeckung
Zulässig für die Dachdeckung sind in gedeckten Tönen nur rote bis rotbraune nicht glänzende Bedachungsstoffe.
Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Sonnenkollektoren sind zulässig. Sie müssen in einem Abstand von 0,30 m vom First angeordnet werden. Ihr Anteil an der Höhe zwischen Traufe und First darf dabei nicht mehr als 50 % ausmachen.
Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben.

3.3 Niederspannungs- Freileitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten im Plangebiet nicht zulässig.

3.4 Einfriedungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune oder als Maschendrahtzäune, die möglichst beidseitig eingewachsen sein sollten, bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
Bei Baugrundstücken, die an den Außenbereich grenzen, muß der Abstand von der Einfriedung zur Grundstücksgrenze mind. 1,00 m betragen. Stützmauern sind nicht zulässig.

3.5 Gestaltung der Nebenanlagen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Straßenseitige Mülltonnenboxen sind in die Gebäude einzubeziehen bzw. im seitlichen Bauabstand vorzusehen. Die straßenseitigen Mülltonnenboxen sind mit einer Holzpalisade bzw. Einpflanzung so gegen die Straße abzuschirmen, daß die Mülltonnen von dort aus nicht sichtbar sind.

4.0 HINWEISE

4.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue System.

4.2 Im Baugenehmigungsverfahren sind je Wohnung 2 private PKW-Stellplätze nachzuweisen.

4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen.
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in versiegelte und wassergebundene Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen.

4.4 Auf mögliche Immissionsbeeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie aus dem Dorfgebiet wird hingewiesen.

4.5 Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

4.6 Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. In die Baugenehmigung ist ein Hinweis auf Meldepflicht von Funden nach § 20 des DSchG aufzunehmen. Der Fund und die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

4.7 Das Hydrologische Gutachten des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Kurt Waschek, Günzburg, vom 29.11.1991 ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.