LANDKREIS GÖPPINGEN
GEMEINDE HOHENSTADT
GEMARKUNG HOHENSTADT

84 / 91

Gemeinde-Exemplar

BEBAUUNGSPLAN
"R Ö S S E"

ENTWURFS- UND AUSFÜHRUNGSPLANUNG
VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

Ingenieur- und Vermessungsbüro
Hans Lamparter - Beratende Ingenieure VBI

73235 Weilheim a.d. Teck - Teckstraße 1 - Tel. 07023-3074 Fax 07023-8135
04828 Bennewitz - Leipziger Straße 15 - Tel. 03425-7059

Dipl.-Ing. (FH)
HANS LAMPARTER
Sachverständiger nach
§ 2 Abs. 4a BauVorlVO B-W
Teckstraße 1
73235 WEILHEIM-TECK
Telefon 07023/3074
Beratender Ingenieur
· Vermessung · BDB

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18.DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGE 11/1993

GEFERTIGT:
73235 WEILHEIM A.D.TECK, DEN 07.12.1993 Lamparter

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	30.03.1993
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB)	am	07.05.1993
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	17.05. - 28.05.93
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	30.12.93
	bis	31.01.94
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	17.12.93
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am	31.05.94

Ausgefertigt
73345 Hohenstadt, den 17. Juni 1994

GEMEINDE HOHENSTADT

Bürgermeister Rolles

Bebauungsplan beim Landratsamt GP angezeigt (§ 11 (3) BauGB) am 07.06.94

Keine Rechtsverletzungen festgestellt:
Erlaß des Landratsamtes Göppingen,
Aktenzeichen: IV 1.2-621.40 vom 13.06.94

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt
IN KRAFT GETRETEN (§ 12 BauGB) am 17. Juni 1994

Änderung am 07. April 1995

Textteil zum Bebauungsplan "Rösse"

RECHTSGRUNDLAGEN:

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).

- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28.11.1983, (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S 426)

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung zum Lageplan M. 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

MI

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO
gem. § 1 (5) BauNVO sind Anlagen i.S. von § 6 (2) Nr. 3,5,7 und 8 nicht zulässig
gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

GE

1.3 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO

entsprechend den Einschrieben im Plan

0,4

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0,6)

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Z
II

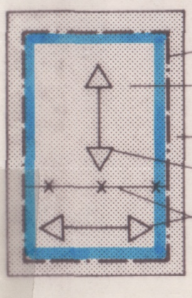
2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4) BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) BauGB, §§ 22,23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



Baugrenze § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO

Hauptfirstrichtung § 9 (1) 2 BauGB
untergeordnete Nebenfirste sind zulässig gem. Pkt. 13.1.1

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

4. --

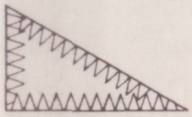
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

5.1 Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
§ 21a (4) 3 BauNVO
Hinweis: Zwischen Garagentoren und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

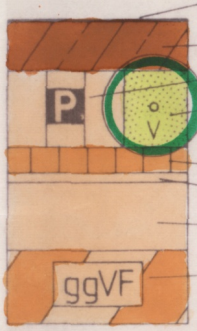
6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

§ 9 (1) 10 BauGB in Verb. mit § 9 (1) 25 b BauGB



Sichtfelder
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,60 m über Fahrbahnachse.

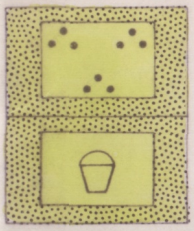
7. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
Feldweg
Parkplatz
Verkehrsgrün mit Straßenbaum

Gehweg
Kandel
Fahrbahn
gemischt genutzte Verkehrsfläche

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

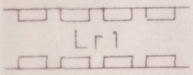


Zweckbestimmung:

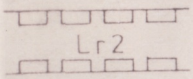
Parkanlage

Spielplatz

9. LEITUNGSRECHT § 9 (1) 21 BauGB

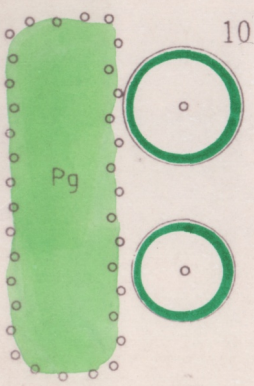


Leitungsrecht zugunsten des Alb-Elektrizitätswerks eG betreffs Führung und Unterhaltung einer 20 kV-Freileitung.



Leitungsrecht zugunsten der Albwasserversorgungsgruppe II betreffs Führung und Unterhaltung einer Wasserversorgungsleitung.

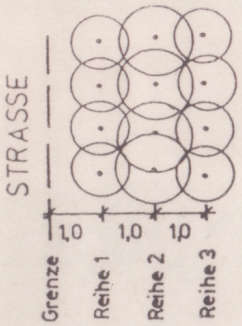
10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNG § 9 (1) 25 BauGB



10.1 Pflanzgebot Pg § 9 (1) 25 a BauGB

Pro 600 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum I Ordnung (über 15 m Wuchshöhe) zu pflanzen, Stammumfang 18/20 cm.
Vorgeschlagene Baumarten: Bergahorn, Spitzahorn, Steineiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Süßkirsche, Walnuß, Mostbirne, Ulme, Mehlbeere.

Pro 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum II Ordnung (unter 15 m Wuchshöhe) zu pflanzen.
Vorgeschlagene Baumarten als Stammbüsche: Obstbäume, Hainbuche, Feldahorn, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere, Elsbeere, Speierling.



Pro 10 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Busch mit 2 bis 4 m Wuchshöhe zu pflanzen.
Pflanzenauswahl Reihe 1 und 3:
Wildrosen, Hundsrose, Apfelrose, Pfaffenhütchen, Schneebeere, Liguster, Heckenkirsche, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, roter und schwarzer Holunder, Waldgeißblatt, Blut- und Goldjohannisbeere, Forsythie, Felsenmispel, Himbeeren, Berberitzen, Dirlitze, Hartriegel.



Pflanzenauswahl Reihe 2 (Grenzabstand 2 m)
Flieder, Hasel, Bluthartriegel, Vogelbeere, Schlehe, Weiß- und Rotdorn, Traubenkirsche, Mehlbeere.

10.2 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind heimische Sträucher gem. vorgenannter Auswahl zu pflanzen.
Pro Grundstück dürfen dabei höchstens 10 m Stellplätze, Garagenstauräume und Hauszugänge in Anspruch genommen werden.

10.3 Nadelgehölze sind bei Neupflanzungen nicht zu verwenden, ausgenommen Eibe.

10.4 Schnitthecken sind ausgeschlossen.

10.5 Durch Auf- bzw. Abtrag entstandene Böschungen sind wirkungsvoll und dauerhaft zu begrünen.

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

§ 9 (7) BauGB

12. --

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

13.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 73 (1) 1 LBO

13.1.1 Dächer:
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung für Hauptgebäude siehe Einschriebe im Plan.
für Garagen mind. 15°

SD
30-45°

SD = Satteldach mit Dachneigung 30°-45°

Dachdeckungen nur in roten oder braunen Materialien.
Dachaufbauten sind zulässig als stehende Gauben bis max. 1/3 der Gebäudelänge. Sie müssen mindestens einmal unterteilt sein.
Abstand zum Hauptfirst mind. 1 m (Ansichtsmaß). Abstand zum Ortgang (Giebel) mind. 1,5 m.

13.1.2 Fassadengestaltung:
Folgende Materialien und Farben sind nicht zulässig:
- Asbestzement, Kunststoffe, großformatige Dacheindeckungen.
- Reflektierende, schwarzfarbige und grellfarbige.

Hinweis: Gewünscht wird Putz und Holz in gedeckten Farben.

13.2 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN § 73 (1) 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig

13.3 GEBÄUDEHÖHEN § 73 (1) 7 LBO

Hinweis: Die Erdgeschoß-Fußboden-Höhe (EFH) der Gebäude wird auf Grund örtlich aufgenommener und anerkannter Geländeschnitte vom Landratsamt festgelegt.

Die Traufhöhen sind wie folgt begrenzt:

Bei Z = I: Bergseitig max. 4,30 m, bei Z = II: max. 6,30 m
talseitig max. 6,30 m,
jeweils gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt von Aussenkante Aussenwand und Dachhaut

Die Firsthöhen sind wie folgt begrenzt:

Bei Z = I: max. 8,00 m, Bei Z = II: max. 11,50 m

Jeweils gemessen zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe und Oberkante Firstziegel.

13.4 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE UND EINFRIEDIGUNGEN § 73 (1) 5 LBO

13.4.1 Erforderliche Stellplätze und Stauräume von Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Preßfuge verlegt wird.
Weitere Stellplätze sind mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

13.4.2 Einfriedigungen:

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch in das Pflanzgebot gem. Ziff. 10 zu integrieren.

Zum Aussenbereich sind nur beiderseits eingewachsene Knotengeflechte zulässig (Wildschutzzäune), max. Höhe 0,80 m.

Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Zäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Zäune müssen zu öffentlichen Flächen und entlang den Grenzen zum Aussenbereich einen Abstand von mind. 0,5 m haben.

III. Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung haben:

   Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

2. Bei Grabarbeiten im Bereich der Flurstücke Nr. 360, 361, 363 und 364 ist mit bisher unentdeckten Bodenfunden zu rechnen. Diese sind unverzüglich einer Dekmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln.
   Die Überläufe der Zisternen dürfen nicht versickert werden. Sie sind oberflächlich breitflächig zu versickern oder an die Kanalisation anzuschließen.

4. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen.

5. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes "Krähensteigquelle" der Gemeinde Gosbach.

6. Auf die künftig zu erwartenden Beschränkungen und Verbote in der jeweils gültigen künftigen RVO wird hingewiesen.

7. Verkehrsflächen
Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen in Heißeinbau, aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen.

8. Entwässerungseinrichtungen
Die Entwässerungsleitungen sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggfs. Entwässerungsrinnen aus Betonferigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

9. Hausanschlüsse
Im Plangebiet ist das Kanalnetz nach dem "Berliner System" auszubilden, so daß sämtliche Anschlußkanäle von Grundstücken, Straßeneinläufen usw. sternförmig zu den Kanalschächten herangeführt werden. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

10. Heizöllagerung
Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und/oder auf andere Energieträger auszuweichen.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

2. Firstrichtungen geändert
geplanter Matt eingetragen

31. Mai 1994

Bürgermeisteramt
73345 Hohenstadt