

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan „STEINGRUBENÄCKER“

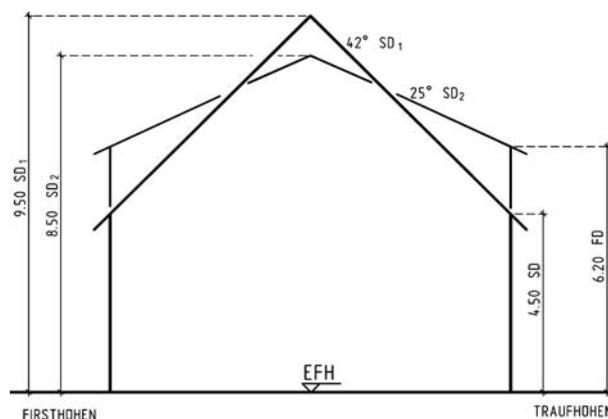
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 23.01.1990 zuletzt geändert 22.04.1993 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. BAULICHE NUTZUNG

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.1 | ART DER NUTZUNG<br>( § 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO )                   | Allgemeines Wohngebiet (WA)<br>( § 4 BauNVO )   |
| 1.2 | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG<br>( §§ 16-21a BauNVO )                          | Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.   |
| 1.3 | HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN<br>( § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO ) | Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) ist begrenzt (HB) und darf, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden folgende Höhen nicht überschreiten: |

Max. Firsthöhe	
HB – SD <sub>1</sub>	9,50 m
HB – SD <sub>2</sub>	8,50 m



#### 2. BAUWEISE ( § 22 BauNVO )



offene, nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.



offen, nur Einzel- und Doppelhäuser je Doppelhausgrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- |  |  |
|--|--|
| <p>3. <b>STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b><br/>( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )</p>   | <p>Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 10 Grad, ist in beide Richtungen möglich. Die Gebäudelänge der Traufseite muß mind. 1m länger sein als die Gebäudebreite der Giebelseite.</p> <p>Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p>  |
| <p>4. <b>NEBENANLAGEN UND GARAGEN:</b><br/>( § 14 Abs. 1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )</p>                         | <p>Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den öffentlichen und privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m³ BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend der Satzung unter bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> |
| <p>5. <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b><br/>( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )</p>   | <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen (Verkehrszeichen nach StVO-Zone 30 km/h) niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.</p>   |
| <p>6. <b>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS</b><br/>( § 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 und Abs. 2 BauGB )</p> | <p>Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.</p>  |
| <p>7. <b>GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ</b><br/>( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )</p>   | <p>Die dafür ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Aufgrund der Größe ist dieser Spielplatz hauptsächlich für Kleinkinder vorgesehen. Er ist mit ungiftigen Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in waserdurchlässiger Art vorzunehmen.</p>  |
| <p>8. <b>PFLANZGEBOT</b><br/>( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )</p>  | <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.</p>  |

a) Pflanzgebot für Laubbäume auf öffentlichen Grünflächen

Ausweisung als Pflanzgebot, im BBP durch Baumsymbol dargestellt.

An diesen im Bebauungsplan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- Hochstämme zu pflanzen. Der Stammumfang muss gemessen in 1 m Höhe ca. 18-20 cm betragen.

Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen.

Für die Bepflanzung geeignete Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

b) Pflanzgebot für Laubbäume auf den Bauflächen

Ausweisung als Pflanzgebot, im BBP durch Symbol dargestellt

Pro angefangene 300m<sup>2</sup> Bauplatz ist ein einheimischer, großkroniger Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang muss gemessen in 1 m Höhe ca. 16-18cm betragen.

Die als Pflanzsymbol ausgewiesenen Bäume werden angerechnet bei Bepflanzung der Baugrundstücke. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

9. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN  
UND DER GEBÄUDE  
( § 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB )

Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Wie im Plan eingetragen, sind die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen über N.N. zwingend. Eine Abweichung von +/- 20 cm ist zulässig.

10. LEITUNGSRECHT  
( § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB )

Mit den Leitungsrechten werden die Wasserversorgung- und Abwasseranschlüsse der jeweiligen Grundstücke gesichert. Diese Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgung, der abhängigen Grundstückseigentümer belastet.

---

# SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## zum Bebauungsplan „STEINGRUBENÄCKER“

---

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**STEINGRUBENÄCKER**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 für Baden-Württemberg, zuletzt geändert am 29.10.2003 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

---

### **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

---

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG  
( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Für Hauptgebäude sind gemäß den Einschrieben im Plan folgende Dachformen mit entsprechender Dachneigung zulässig.

  - SD<sub>1</sub> Satteldach 35°-42°  
(mit beidseitig gleicher Neigung)
  - SD<sub>2</sub> Flachgeneigtes Satteldach 18°-25°  
(mit beidseitig gleicher Neigung)

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.
  
2. DACHAUFBAUTEN  
( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 0,50 m aufweisen. Querbauten und Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Bei Dächern unter 35 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.
  
3. DACHDECKUNG  
( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Flachgeneigte Satteldächer (18°-25°) können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindedkungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

- |   |   |
|---|---|
| <p>AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN<br/>( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO )</p>   | <p>Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.</p>   |
| <p>4. STELLPLÄTZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN, HOFFLÄCHEN<br/>( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO )</p> | <p>Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.</p> <p>Die Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Hofflächen sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster, zu versehen.</p>   |
| <p>5. EINFRIEDUNGEN<br/>( § 74 Abs. 1, Nr. 3, LBO )</p>   | <p>Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (incl. Straßenbordstein).</p> <p>Die Höhe dieser Einfriedungen darf 0,80m nicht überschreiten.</p>   |
| <p>6. ANTENNEN<br/>( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )</p>  | <p>Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.</p>  |
| <p>7. REGENWASSERRÜCKHALTUNG<br/>( § 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO )</p>   | <p>Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt die Begrünung von Flachdächern sowie die Anlage von sich selbst entleerenden Zisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs der Zisternen ist mit mind. 20 l/m<sup>2</sup> Dachfläche anzusetzen. Bei der Bemessung darf eine max. ableitende Wassermenge von 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Fläche angesetzt sein.</p> <p>Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage, ist die geltende Norm – DIN 1989 - einzuhalten.</p> |
| <p>8. FREILEITUNGEN<br/>( § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO )</p>   | <p>Aus städtebaulichen Gründen sind im gesamten Plangebiet oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.</p>  |
| <p>9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN<br/>( § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO )</p>  | <p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.</p>   |

---

# HINWEISE

## zum Bebauungsplan „STEINGRUBENÄCKER“

---

### 1. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Bodendenkmalpflege, gibt bekannt, dass mit der Auffindung von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplanes gerechnet werden muss. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten aufmerksam zu machen. Das Landesdenkmalamt ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.

### 2. ATLASTEN UND BODENSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Aufgrund des bekannten natürlichen Schadstoffgehaltes in den anstehenden Schichten des Arietenkalks, wurde im Plangebiet eine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Im Hinblick auf die Entsorgung und Verwertung des anfallenden Aushubmaterials wird auf die durchgeführte Bodenuntersuchungen und Einstufungen (Gutachten des Büros für Ingenieurgeologie vom 19.12.2006 und 05.02.2007) verwiesen. In ihm wurde festgestellt, dass im Boden natürliche Arsen- und Schwermetallführungen vorhanden sind. Die ermittelten Arsenkonzentrationen lagen die den angetroffenen Verwitterungsböden über dem Prüfwert für Kinderspielflächen, weshalb im Bereich des Plangebietes nur Kinderspielflächen ausgewiesen werden sollten, wenn in den dafür vorgesehenen Bereichen ein flächiger Bodenaustausch bzw. –auftrag von rd. 0,50 m Mächtigkeit vorgesehen wird. Diese sind gegebenenfalls entsprechend den Annahmekriterien (Eluatwerte) der Erddeponie Herlikofen zu entsorgen.

Die genannten Bodenuntersuchungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Werden im Zuge der Ausführung der Bauarbeiten weitere Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

### 3. AUFHEBUNG EINES IM VERFAHREN BEFINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan ersetzt im westlichen Bereich eine Teilfläche des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „ORTSMITTE MUTLANGEN“ (Vorentwurf vom 30.07.1999).