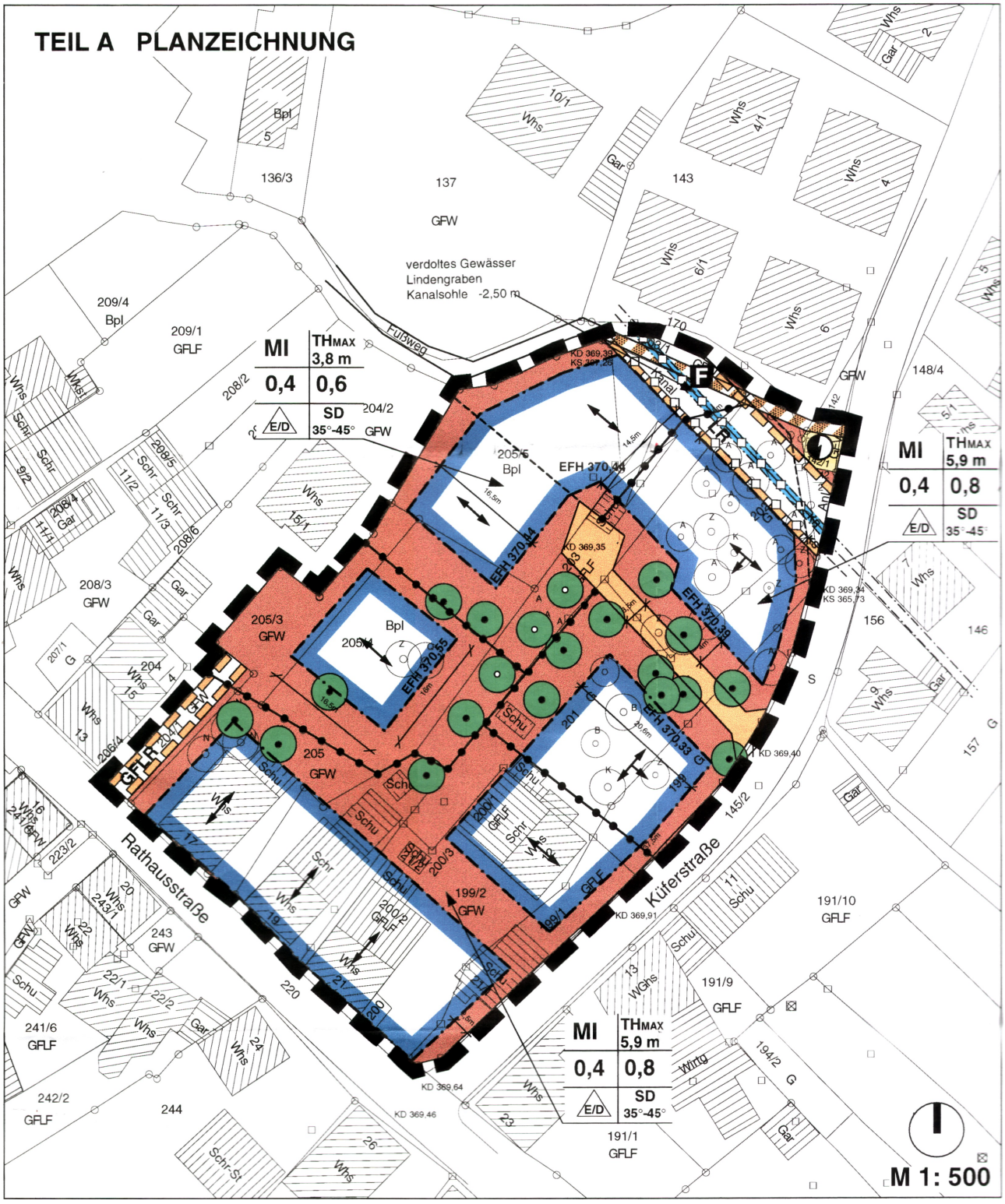
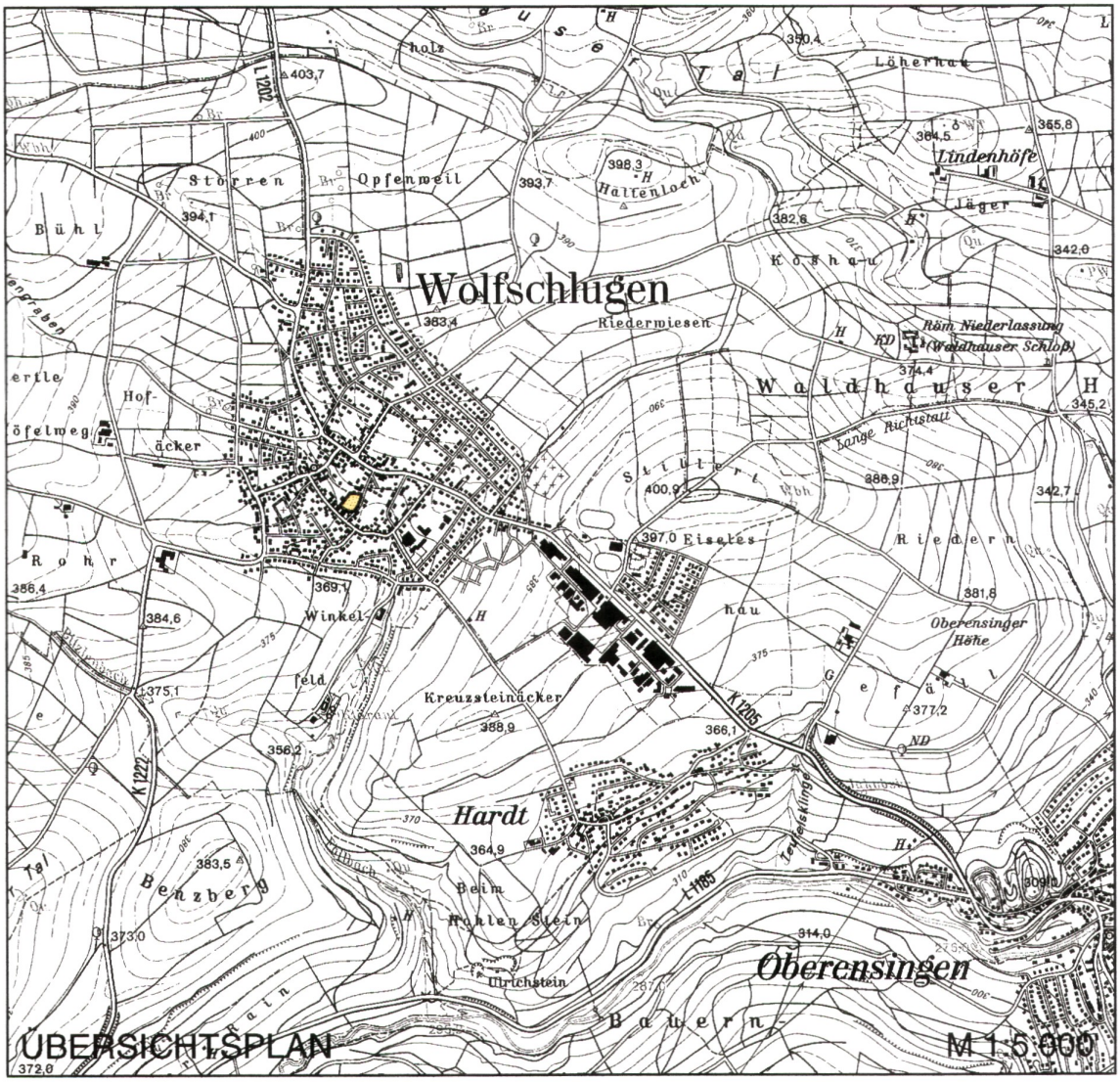
BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSSTR./KÜFERSTR."



GEMEINDE WOLFSCHLUGEN

BEBAUUNGSPLAN "RATHAUSSTR./KÜFERSTR."



- Satzungsbeschluß -

spa bubeck
Stadtplanung
Projektentwicklung
Architektur

stadtplaner srl • architekten bda • landschaftsarchitekten • gartenbauingenieure
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0711) 7 67 12 50 • fax (0711) 7 67 12 99

Bearbeitung:			Dipl.-Ing. Sabine Klonig
MAßSTAB: 1 : 500	DATUM: 29.03.1999	PROJEKT-NR.: 1986	FORMAT: 845 x 615 mm

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr.1, § 6 und §§ 16-21a BauNVO)

1.1. **Mischgebiet (MI)**

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Gartenbaubetriebe.

(2) Unzulässig sind

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 **Grund- und Geschoßflächenzahl** entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Als Traufhöhe **(TH_{MAX})** wird das senkrecht auf der Wand der Fassade gemessene Maß der von der Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern über NN (vgl.1.4) des jeweiligen Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut als Höchstwert festgesetzt.

1.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe **(EFH)** ist als Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses in Metern über NN gemäß Eintrag in die Planzeichung für die Neubebauung festgesetzt.

2. Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

2.1 Hauptfirstrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeintragung zulässig.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 **Gestaltung von Stellplätzen**
Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger bzw. wasserzurückhaltender Ausführung (Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

4. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

4.1 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten ortsbildprägenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Hochstämme zu ersetzen.

4.2 **Grundstücksbepflanzung**
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 100 m^2 nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Rahmen der Pflanzbindung (vgl. Ziffer 4.1) auf den Baugrundstücken zu erhaltenden Obstbäume werden auf die o.g. Mindestzahl angerechnet.

4.3 **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Die nach 4.1 bis 4.3 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende **Qualitätsmerkmale** besitzen:

Obstbäume:
- Stammumfang 10 cm
- Anzuchtform Hochstamm, Stammansatz mind. in 1,80 m Höhe

4.5 Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzlisten empfohlen.

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

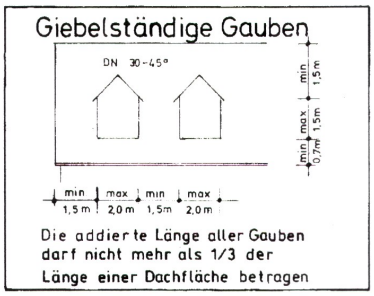
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

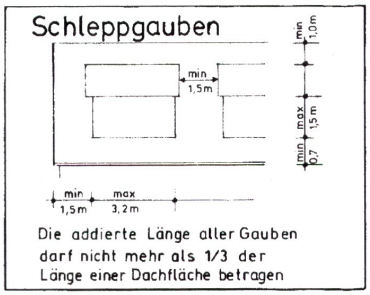
5.1 Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtenzu belastenden Flächen werden zugunsten der angrenzenden Grundstücke belastet. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen. Es ist, soweit erforderlich, auf andere Versorgungsträger übertragbar.

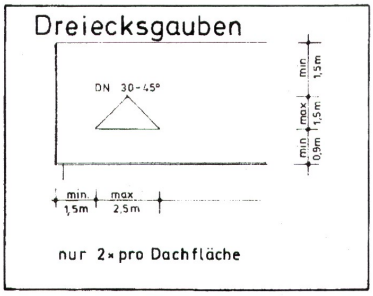
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

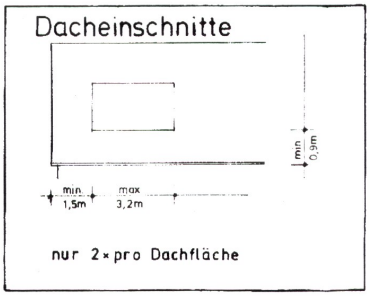
(§ 74 Abs. 1 LBO BW)

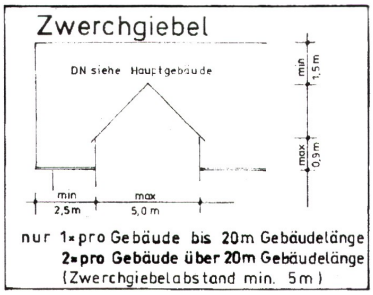
Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebel











1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

1.1 **Dachgestaltung**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung haben. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°, bei Garagen 20 - 30°.

Die Dachflächen der Haupt- und Garagengebäude sind einheitlich in rotbraunen bzw. braunen Farbtönen einzudecken.

1.2 **Dachaufbauten und -fenster**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nach Maßgabe der dargestellten Systemschnitte zulässig. Auf einer Dachseite ist nur eine der dargestellten Gaubenformen zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sowie Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig. Soweit Zwerchgiebel errichtet werden, muß mit Gauben soweit abgerückt werden, wie die Abstände der Gauben untereinander festgelegt sind.

1.3 Die **Gebäudetiefen** werden auf maximal 12,50 m festgesetzt.

1.4 **Fassadengestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Die Verwendung von Holz und Naturstein ist zusätzlich möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordneten Umfang zulässig. Unzulässig sind insbesondere Verkleidungen mit Faserzement, Aluminium und ähnlichen Plattenverkleidungen.

Die Farbgebung hat in gedeckten, erdfarbenen Tönen zu erfolgen (neben materialbedingten Farbtönen von anderen zulässigen Fassaden- und Wandmaterialien).

1.5 **Satellitenempfangsanlagen und sonstige Antennen**

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbe des Daches / der Fassade auszuführen.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

2.1 **Unbebaute Flächen und Vorgärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3. Einfriedungen, Stützmauern und deren Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

3.1 Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m (z. B. Naturholzzäune). Die Verwendung von Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen ist zulässig, wenn diese mit heimischen Gehölzen berankt oder bepflanzt werden. Stütz- und Sockelmauern sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. **Belange des Wasser- und Bodenschutzes**

Grundwasserschutz

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist daraufhin, daß bei einer Baugrunduntersuchung in der Küferstr. 6 ein Grundwasserspiegel von 366,05 m ü NN gemessen wurde. Weiterhin wird angemerkt, daß ständige **Grundwasserabsenkungen** nicht erlaubt sind, und daß bei Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vor der Bauausführung ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Pläne und Beschreibung sind beim Landratsamt - untere Wasserbehörde - einzureichen.

Gemäß § 202 BauGB ist **Mutterboden** in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlich/ gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u. ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindestmögliche Maß beschränken. Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

2. **Abwicklung der Bauarbeiten**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

IV. VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB 20.04.1998
Ortsübliche Bekanntmachung am 03.06.1998

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB 09.06.1998

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 13.01.1999
Ortsübliche Bekanntmachung am 05.01.1999 bis 14.02.1999
gem. § 3 Abs. 3 BauGB von 20.05.1999
am 11.05.1999 bis 03.06.1999

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V. § 4 GO 20.09.1999
Wolfschlugen am 20.09.1999
(Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT
Wolfschlugen am 15.11.1999
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 11 Abs. 3, BauGB am 17.11.1999
durch Bekanntmachung vom 17.11.1999
Wolfschlugen am 17.11.1999
(Bürgermeister)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster wird vom Vermessungsbüro bestätigt.

Wolfschlugen am 20.09.1999
i.A. Volz
(Verm.büro Streicher)

Die Übereinstimmung dieser Fertigung mit der Originalfertigung des Bebauungsplans wird bestätigt.

Wolfschlugen am _____
(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZU TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 und die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen	Erläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 6 BauNVO

MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
TH_{MAX} 6,5 m	Höhe baulicher Anlagen (hier: Traufhöhe) in m über der Straßenoberkante als Höchstmaß
EFH 370,55	Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN

3. Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

	offen
E	Nur Einzelhäuser zulässig
E/D	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (nur oberirdisch)
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
F	Mischverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

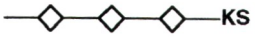
	Elektrizität: Transformatorenstation

8. Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB



Kanal Regenwasser



Kanal Schmutzwasser

10. Wasserflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 16, Abs. 6 BauGB



verdoltes Gewässer II.Ordnung (Lindengraben)

13. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b, Abs 6 BauGB



Erhalten von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 21, Abs.7 BauGB



Mit Geh-, Fahr-und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter

SD

Dachform: Satteldach



Nutzungsschablone

Flurstücksgrenze (Bestand)

Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)

Flurstücksnummern