I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Mischgebiet MI

§6 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art.

2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§19 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und Abs.3 Nr.2 BauNVO, §18 BauNVO

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Bezugshöhe

Es gilt die durch Planeinschrieb für jedes Baufenster festgelegte EFH (Erdgeschoß-Fußboden-Höhe-Rohfußboden). Sie darf um maximal 0,3m über- oder unterschritten werden. Wird im erlaubten Maße von der in der Planzeichnung festgelegten EFH abgewichen, so gilt dennoch die festgelegte EFH als Bezugshöhe.

Maximale Traufhöhe TH_{max}

Die maximale Traufhöhe TH_{max} ist das senkrechte Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Firsthöhe FH_{max}

Die maximale Firsthöhe FH_{max} ist das senkrechte Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2, §22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§9 Abs.1 Nr.2, §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

§9 Abs.1 Nr.2

Die in der Planzeichnung eingetragenen Haupt-Firstrichtungen sind einzuhalten.

4 Öffentliche und private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.1 Freizuhaltende Sichtfelder

§9 Abs.1 Nr. 10

Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

4.2 Herstellung des Straßenkörpers
§9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Öffentlichen Verkehrsfläche sind auf den Grundstücken zu dulden.

5 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

5.1 Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wolfschlugen, bestehend aus dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines verdolten Bachlaufs und des Hauptsammlers entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB

6.1 Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind entsprechend der Pflanzliste 1 standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von dem eingetragenen Standort kann um bis zu 3,0m abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

6.2 Pflanzgebot 1 (PFG I) - Hecke

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einer Hecke aus Pflanzen der Pflanzliste 2.3 vollständig zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Pflanzgebot 2 - Grundstücksbepflanzung

Je Grundstück sind ein Baum und zwei Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der weiteren Grundstücksbepflanzung und der Begrünung der Fassaden sollen bevorzugt die Pflanzen der Pflanzliste 2 verwendet werden.

II HINWEISE

1 Erdaufschlüsse/ Grundwasser

Im näheren Umfeld des Plangebiets wurde bei Bauarbeiten gespanntes Grundwasser angebohrt. Der Grundwasserspiegel stieg daraufhin auf ca. 2m unter Geländeoberfläche an. Aufgrund dieser Tatsache ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Abt. Grundwasserschutz frühzeitig im Genehmigungsverfahren zu beteiligen, um ihm die Möglichkeit zu geben, im Einzelfall nähere Untersuchungen zu fordern und die wasserrechtlichen Belange zu vertreten.

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist grundsätzlich unbedenklich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Pläne mit Beschreibung sind 4-fach bei der unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamts einzureichen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2 Bodenschutz
§202 BauGB

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden. 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 Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Grundsätzlich sind sämtliche Niederschlagswasser vor jeglicher Verunreinigung zu schützen. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist das auf Dach- und Terrassenflächen anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser wird empfohlen. In diesem Fall ist nach §13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung eine Anzeige der Anlage erforderlich. Der Einbau geeigneter Anlagen muss fachgerecht erfolgen (DIN), um hygienische Probleme zu vermeiden. In keinem Fall darf eine direkte Verbindung zwischen Brauchwasseranlage und Trinkwasserversorgung hergestellt werden. Auf dem Markt ist eine Vielzahl bewährter Produkte erhältlich. Der Anschluss von Ringdrainagen an den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich unzulässig.

4 Meldepflicht

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

5 Abwicklung der Bauarbeiten

DIN 18 920

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

Grundsätzlich wird vor Aufnahme konkreter Planungen eine geologische Untersuchung des Baugrunds empfohlen.

III PFLANZLISTEN

1 Einzelbäume

Acer platanoides und Sorten ..... Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior und Sorten ..... Esche

2 Gehölze für die Grundstücksbepflanzung

2.1 Bäume mittel – kleinkronig

Acer campestre und Sorten ..... Feld-Ahorn
Carpinus betulus ..... Hainbuche
Crataegus 'Carrierei' ..... Apfel-Dorn
Malus-Hybriden ..... Zier-Apfel
Prunus avium ..... Wild-Kirsche
Sorbus aucuparia und Sorten ..... Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia ..... Schwedische Mehlbeere

2.2 Obstbäume

Regionaltypische Obstsorten

2.3 Sträucher

Amelanchier lamarckii ..... Felsenbirne
Buxus sempervirens ..... Buchsbaum
Cornus mas ..... Kornelkirsche
Cornus sanguinea ..... Roter Hartriegel
Coryllus avellana ..... Haselnuss
Euonymus europaeus ..... Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare ..... Liguster
Lonicera xylosteum ..... Heckenkirsche
Rosa canina ..... Hunds-Rose
Rosa rubiginosa ..... Zaun-Rose
Sambucus nigra ..... Schwarzer Holunder
Viburnum lantana ..... Wolliger Schneeball

2.4 Kletterpflanzen

Hedera helix..... Efeu (Haftwurzeln)
Lonicera caprifolium..... Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii..... Feuer-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia ..... Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia
´Engelmannii´.....Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus tricuspidata
´Veitchii´.....Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii ..... Schlingknöterich

Örtliche Bauvorschriften

IV GESTALTUNGSREGELUNGEN

§74 Abs.1 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform

Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungschablone sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Walmen an den Giebeln sind nicht zulässig.

Garagen und Carports sind mit einem begrünten Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit max. 5° Neigung zu errichten.

Ausnahmsweise können Satteldächer mit 25° Neigung auf Garagen zugelassen werden, sofern sie in Material und Farbgebung mit dem Dach des Hauptgebäudes übereinstimmen.

1.2 Dachneigung

Es gilt der Eintrag in der Nutzungsschablone. Bei Satteldächern ist die gewählte Dachneigung auf beiden Seiten der Firstlinie einzuhalten.

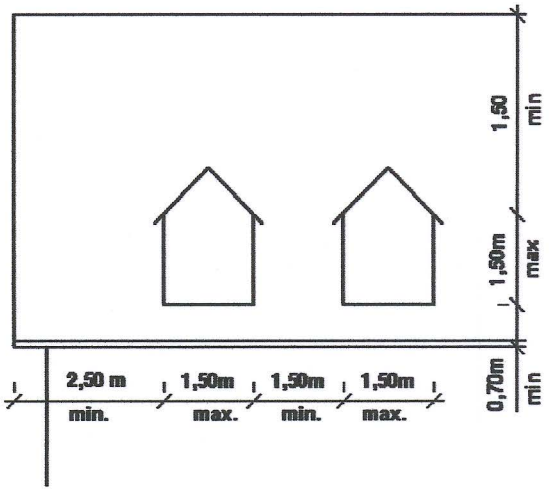
1.3 Dachaufbauten

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und -einschnitte im Rahmen der dargestellten Systemschnitte und Ansichten zulässig.

Die Außenflächen der Gauben sind in Putz auszuführen. Ausnahmsweise ist eine senkrechte Holzschalung zulässig. Bei kleinen Flächen ist eine Verblechung ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

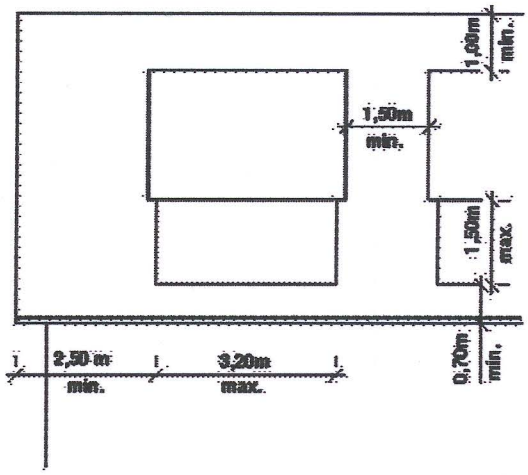
1.3.1 Giebelständige Gauben

Die Neigung der Gaubendächer ist an die Neigung des Hauptdachs anzupassen. Geringfügige Abweichungen bis zu 5° können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese konstruktiv erforderlich sind.



Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Länge einer Dachfläche betragen.

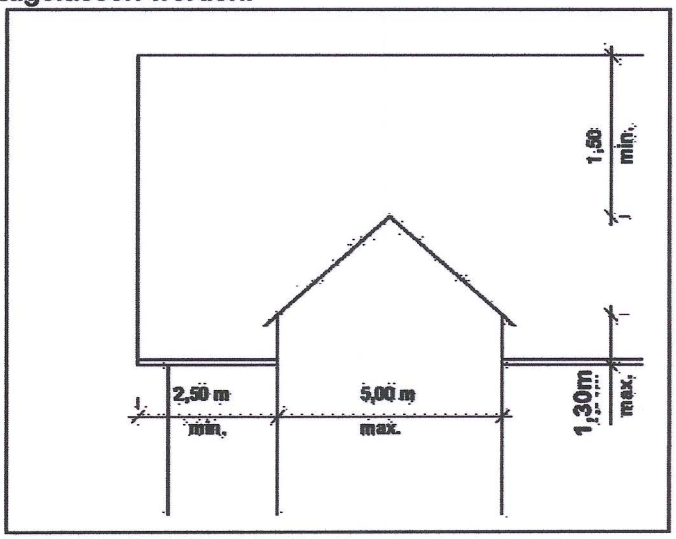
1.3.2 Schleppgauben



Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Länge einer Dachfläche betragen

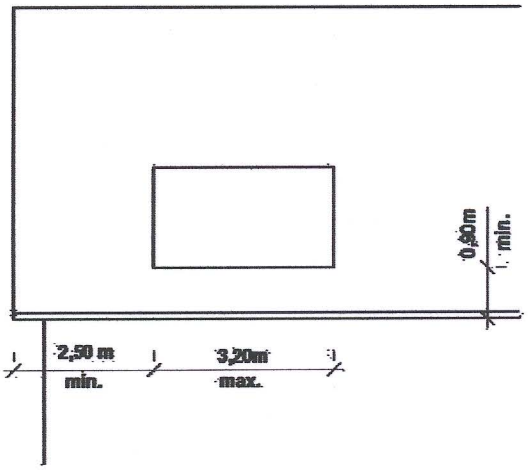
1.3.3 Zwerchgiebel

Die Neigung des Zwerchgiebels ist an die Neigung des Hauptdachs anzupassen. Geringfügige Abweichungen bis zu 5° können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.



Es ist nur 1 Zwerchgiebel pro Gebäude zulässig.

1.3.4 Dacheinschnitte



Es ist nur 1 Dacheinschnitt pro Gebäude zulässig.

2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundener Decke herzustellen.

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.

3 Satellitenantennen und sonstige Empfangsanlagen

§74 Abs.1 Nr.4 LBO

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

4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

§74 Abs.1 Nr.5 LBO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

5 Anlagen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

§74 Abs.3 Nr.2 LBO

5.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassenflächen ist über eine belebte Bodenschicht in selbst entleerenden Zisternen (Retentionszisternen) zu sammeln. Der Ablauf erfolgt gedrosselt in den Regenwasserkanal der Gemeinde mit maximal 0,5 bis 1,0 l/s. Die Zisternen sind auf den privaten Grundstücken zu installieren. Ihre Mindestgröße beträgt 1,5m³ je 100m² Grundfläche der angeschlossenen Dach- und Terrassenfläche.

Hinweis: Wird eine Nutzung des Regenwassers angestrebt (Gartenbewässerung, Brauchwasser) so ist das Volumen der Zisterne entsprechend zu vergrößern, es ist jedoch sicherzustellen, dass das erforderliche Retentionsvolumen (1,5m³ /100m² Dach-/Terrassenfläche) selbsttätig entleert wird.

5.2 Drosseleinrichtung

Die Begrenzung der Einleitungsmenge ist über eine Drosseleinrichtung sicherzustellen. Der Gemeinde wird eine Überprüfung auf dem privaten Grundstück gestattet.

5.3 Nachweis

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag nachzuweisen.

Gemeinde Wolfschlugen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Lindengraben Nord"

DATUM:	PROJEKT:	BEARBEITET:	MAßSTAB:	FORMAT:
29.01.2007	2058	He	1:500	A1

bubeck

bubeck architekten • freie architekten • stadtplaner srl • landschaftsarchitekten
kauzenhecke 4 • 70597 stuttgart • tel (0 711) 7 67 12 50 • fax (0 711) 7 67 12 99