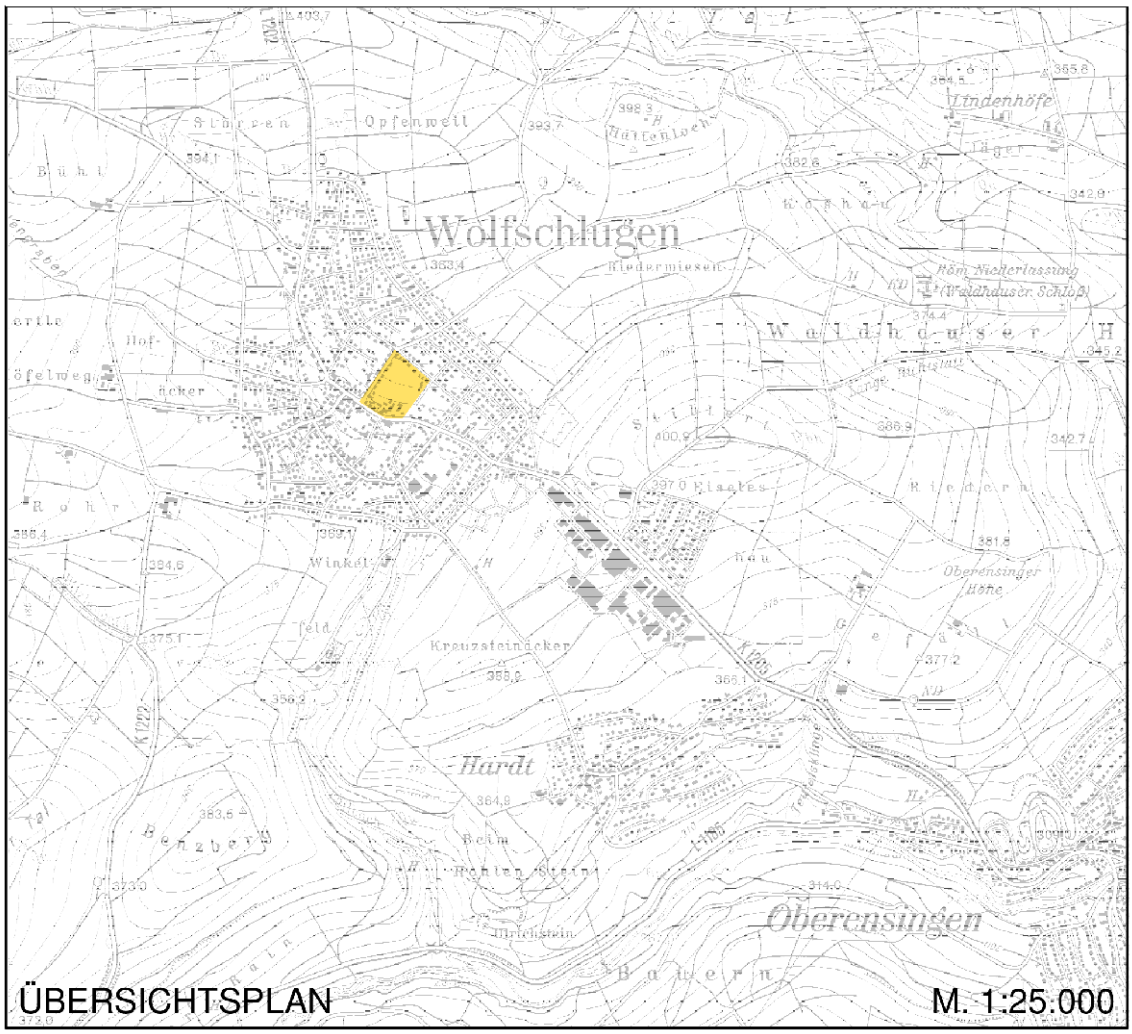
GEMEINDE WOLFSCHLUGEN

BEBAUUNGSPLAN und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"WALDHÄUSER STR./ FRIEDRICHSTR."



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25.000

Satzungsbeschluss

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
neugasse 25 • 01662 meissen • tel (0 35 21) 73 07 75 • fax (0 35 21) 73 24 12

Bearbeitung:			sk / dh
MAßSTAB: 1 : 500	DATUM: 13.09.2004	PROJEKT-NR.: **2014**	FORMAT: 654 x 1125 mm

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

MI	Mischgebiet

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

GRZ 0,35	Grundflächenzahl
TH max. 3,8 m	maximale Traufhöhe über festgesetzter EFH (genaue Definition im Text)
FH max. 7,8 m	maximale Firsthöhe über festgesetzter EFH (genaue Definition im Text)

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

o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

VG — Verkehrsgrün

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Stellplätze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

PR — private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Hausgarten — Hausgarten

6. Pflanzgebot / Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften
	Flurstücksgrenze (Bestand)
	Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)
2872 / 3	Flurstücksnummern
SD	Dachform: Satteldach
EFH: 370,50m	Verbindliche EFH in Metern über N.N. (Rohbaumaß)

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

MI	**THmax. 6,00 m** **FHmax. 10 m** (Bezugspunkt OK Straße)	**Art der baul. Nutzung**	**max. Traufhöhe** **max. Firsthöhe** (Bezugspunkt)
0,35	**max. 2 WE pro Gebäude**	**GRZ**	**max. Anzahl der Wohnungen**
o	**SD 30°-40°**	**Bauweise**	**Dachform u. Dachneigung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1. Mischgebiet (MI)
Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
-Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1, § 9 Abs.2 BauGB, §§16 - 21 a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 und Abs 3 Nr.2, § 18 BauNVO)
Es gilt, soweit vorhanden, die durch Planeinschrieb für jedes Baufenster festgelegte EFH (Erdgeschoß-Fußboden-Höhe-Rohfußboden). Sie darf um maximal 0,3m über- oder unterschritten werden.
Innerhalb des Planbereiches gelten für die einzelnen überbauten Flächen die in der Nutzungsschablone angegeben maximalen Trauf- (THmax) und Firsthöhen (FHmax).
Die maximale Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einzuhalten.
Als Traufhöhe (THmax) wird das senkrechte Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes als Höchstwert festgesetzt.
Die Firsthöhe wird als senkrechtes Maß zwischen Bezugspunkt und der Außenfläche der Dachhaut am First gemessen.
Bezugspunkt für die an die Friedrichstraße angrenzenden Grundstücke ist die Oberkante der vorhandenen Straße (Längsachse), gemessen in der Grundstücksmitte.
Im übrigen Gebiet gilt die für jedes Baufeld festgelegte EFH als Bezugspunkt.
(Wird im erlaubten Maße von der festgelegten EFH abgewichen, so gilt dennoch die festgelegte EFH als Bezugspunkt.)

3. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) festgesetzt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen
Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

4. Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung **'Hausgarten':**
Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze, Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) auszuführen. Nicht zulässig sind bitumengebundene Beläge oder Ortbetonflächen.

7. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 25 a und b BauGB)

7.1 Pflanzgebote für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind entsprechend der Pflanzliste 1 standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dem eingetragenen Standort kann um bis zu 3,00 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

7.2 Grundstücksbepflanzung
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie zwei standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Qualitätsmerkmale
Die nach 7.1 und 7.2 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale besitzen:

Groß- bis mittelkronige Bäume:
Stammumfang 18 - 20 cm
Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

Mittel- bis kleinkronige Bäume:
Stammumfang 16 - 18 cm
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen

Obstbäume:
Stammumfang 7 cm
Anzuchtform Hochstamm, Stammansatz mind. in 1,80 m Höhe
Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzlisten zulässig. Auch Obstbäume regionaltypischer Arten und Sorten sind möglich.

7.4 Dachbegrünung
Dachflächen von Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats zu versehen.

8. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die notwendigen Böschungen zum Ausgleich des Geländes vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

II. HINWEISE

1. Ausgleich des Eingriffs

Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** ist Bestandteil der Begründung. Die grünordnerischen Festlegungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt.
Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Baugebiet hergestellt werden können, werden außerhalb des Geltungsbereichs realisiert.

2. Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Grundsätzlich sind sämtliche Niederschlagswasser vor jeglicher Verunreinigung zu schützen. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Die Verwendung des gesammelten Wassers als Brauchwasser wird empfohlen. 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.

3. Erdaufschlüsse /Grundwasser

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 Landratsamtes einzureichen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

4. Bodenschutz

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 Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

5. Meldepflicht

Werden bei den Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.
Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist das Landesdenkmalamt sofort zu benachrichtigen.

6. Abwicklung der Bauarbeiten

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

Liste 1 Standortgerechte Gehölze
Bäume groß- und mittelkronig

Acer platanoides und Sorten	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior und Sorten	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

Liste 2 Gehölze für Grundstücksbepflanzung
Bäume mittel- bis 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	Schwed. Mehlbeere

Obstbäume
Regionaltypische Obstsorten

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

Liste 3 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

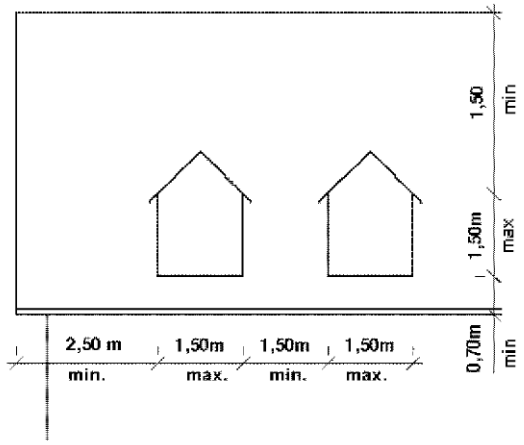
1.1 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Eintragung im Lageplan zu gestalten. Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung haben.
Garagendächer sind als Flachdächer oder Satteldächer mit 20-25° Dachneigung auszuführen. Sofern Garagendächer als Flachdächer hergestellt werden, müssen diese mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in Gebäudehöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Ziegelmaterial oder Betonsteine zulässig.

1.2 Dachaufbauten

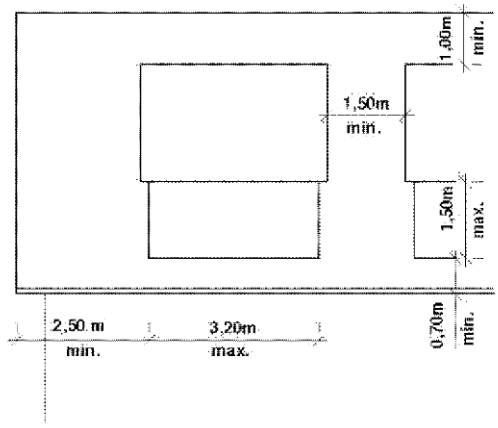
Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und -einschnitte im Rahmen der dargestellten Systemschnitte und -ansichten zulässig.

Giebelständige Gauben



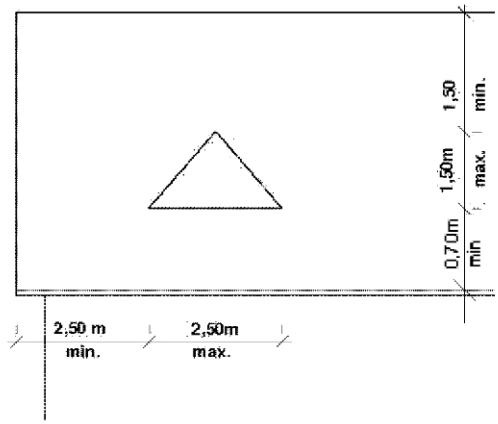
Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Länge einer Dachfläche betragen.

Schleppgauben



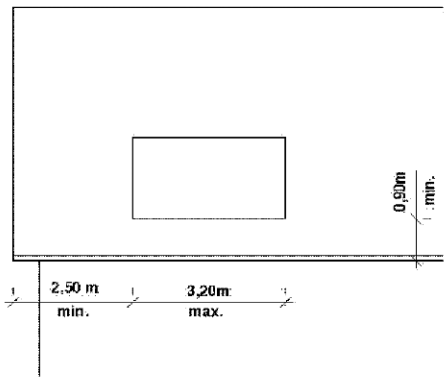
Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Länge einer Dachfläche betragen

Dreiecksgauben



Es sind nur 2 Dreiecksgauben pro Dachfläche zulässig.

Dacheinschnitte



Es ist nur 1 Dacheinschnitt pro Gebäude zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Nicht zugelassen sind Verkleidungen mit Faserzement, Aluminium, Edelstahl und ähnlichen Plattenverkleidungen sowie stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle und glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.
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. Satellitenempfangsanlagen und sonstige Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

4. Niederspannungsfreileitungsverbot (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

5. Anlagen zur Bewirtschaftung des Regenwassers (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

5.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassenflächen ist in selbst entleerenden Zisternen (Retentionszisternen) zu sammeln. Der Ablauf erfolgt gedrosselt in den Mischwasserkanal der Gemeinde mit maximal 0,5 bis 1,0 l/s. Die Zisternen sind auf den privaten Grundstücken zu installieren. Ihre Mindestgröße beträgt 2,25m³ 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 (2,25m³ /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.

Rechtsgrundlagen:

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ,die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Verfahrensvermerke:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB
am 23.04.2001
Ortsübliche Bekanntmachung
am 22.05.2001

BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB
05.06.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB
ab dem 08.04.2004 für die Dauer eines Monats
Ortsübliche Bekanntmachung
am 31.03.2004

SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB i.V.§ 4 GO
Wolfschlugen, den 25.10.2004

_____
Emhardt (Bürgermeister)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
Wolfschlugen, den 25.10.2004

_____
Emhardt (Bürgermeister)

AUSGEFERTIGT
Wolfschlugen, den ____.____.2004

_____
Emhardt (Bürgermeister)

INKRAFTTRETUNG gem. § 10 Abs. 3 BauGB
am ____.____.2004 durch Bekanntmachung vom ____.____.2004

Wolfschlugen, am ____.____.2004

_____
Emhardt (Bürgermeister)

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

Nürtingen, am ____.____.2004 _____
Vermessungsbüro