



BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN HOCHFELD II

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO): wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO): wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB): Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO): sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
 - Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB): Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
 - Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB): Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke (2-3x verpfl., Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung) (pfg 1 Ausgleichsmaßnahme A2)
Pro Baugrundstück sind mind. zwei Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume) (pfg 2, Ausgleichsmaßnahme A1)
Anpflanzung einer 2-reihigen Hecke (2-3x verpfl., Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung) (pfg 3, Ausgleichsmaßnahme A2)
Anpflanzung von Obst- Hochstämmen (pfg 4, Ausgleichsmaßnahme 2)
 - Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): je Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
 - Größe der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO): Die Größe der Gebäudeausmaße wird begrenzt bei Doppel-Häusern je Einheit auf 7,00 m x 10,00 m.
 - Zuordnungs festsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB): Die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen (Anpflanzung von Obstbäumen) auf dem Flurstück 982 (Gemarkung Baldern) einschließlich der zweckgebundenen Festsetzungen (Pflanzung und Unterhaltung) werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen sämtlicher Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)
 - DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO): Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Dachneigung entsprechend der Ertragsform im Lagelin. Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig, Flachdächer sind zu begründen.
 - GEBAUDE- UND FIRSTRÜCKEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO): Die Gebäudehöhe wird auf 4,25 m gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +1,25 cm einzuhalten. Die Firshöhe wird auf max. 9,00 m über EFH festgesetzt. Ist keine EFH-Höhe angegeben, so wird die EFH vom Scheitelpunkt der EG-Rohdecke am höchsten Geländepunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Für die Geländehöhe ist der Bebauungsplan maßgebend. Die EFH wird vom Scheitelpunkt der EG-Rohdecke am höchsten Geländepunkt des Gebäudes mit dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Für die Geländehöhe ist der B-Plan maßgebend.
 - DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO): Als Dachaufbauten sind nur Giebelbauten zulässig. Die Breite der Giebel ist auf die Hälfte der Gebäudeausmaße beschränkt. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
 - AUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO): Deckung der Dächer, rot bis braun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert. Ausgenommen sind Solaranlagen.
 - EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO): Die Einfriedungen werden wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 50 cm, (gemessen ab bestehendem Gelände) Zaune auf max. 80 cm, Hecken auf max. 120 cm, ausgenommen sind Stützmauern für Garagenzufahrten. Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.
 - GESTALTUNG VON GEH-, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO): Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserundurchlässigen Baustoffen herzustellen.
 - ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO): sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 2,00 m zulässig.
 - STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO): Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar: 40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
 - REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO): Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in den Regenkanal abzugeben. Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.
- Aufhebung vorhandener Festsetzungen
Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- Höhenangaben über NN sind HÖHEN IM NEUEN SYSTEM !

LANDKREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: STADT BOFFINGEN
GEMARKUNG : BALDERN

ZEICHENWERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
II ED	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
SD	Dachform

Verkehrsflächen

Fahrbahn

Gehweg

Versorgungsleitung Elektro

mit Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Grünflächen

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Böschungen in Strassenbereich

Stellung Gebäude (Vorschlag)

Sonstige Zeichen

Firstrichtung

Geplante Grenzen

KS 522.20

Kanal-Sohlhöhe Schmutzwasser

Kanal Schnutzwasser

Kanal-Sohlhöhe Regenwasser

Geplante Strassenhöhe in der Achse

NR 5 ca. 910 qm

Nummer und ca. Fläche gepl. Grundstücke

EFH 526.50

Erdgeschoss-Fußboden-Höhe in Meter ü.NN

Pflanzliste (Vorschläge zur Artenauswahl)

Für Einzelbäume (Hochstamm):
 Prunus communis (Wildbirne)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Prunus avium (Kirsche)
 Fraxinus excelsior (Esche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Für flächenhafte Anpflanzungen (Hecke):
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Cornus (Hornstrauch)
 Cornus mas (Cornelkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 R. rosagiacca (Feld-Rose)
 R. canica (Rosen)
 R. rubiginosa (Rosen)
 R. rosagiacca (Rosen)

Für Obst- Hochstämme:
 Pflaume, Zwetschge, Renklode,
 Mirabelle, Apfel, Birne, Quitte

Verfahren nach BauGB
 Änderung 2007 nach §13 BauGB
 Änderungsbeschluss 25.01.2007
 Satzungsbeschluss 01.03.2007
 rechtskräftig 09.03.2007

Bürgermeister:
 Bürgermeister Dr. Bühler

Gefertigt Stadtbauplan, den 25.01.2007
 Stadtbauplanamt

Hinweise:

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Ergeht sich bei der Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralölen, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landesamt für Umweltschutz, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Die Gewässerdirektion Neckar weist auf die Überflutungsgefahr hin. Starkregen und Schneeschmelze können bei gefrorenem Boden zu Schäden an Gebäuden und Anlagen führen. Sie sollen deshalb überflutungssicher angelegt werden.

Das Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur weist darauf hin, daß, es bei der Erntezeit auch außerhalb der allg. üblichen Arbeitszeiten zu Geruchs- und Lärmimmissionen, während der Gülleausbringzeit zu Geruchsmissionen kommen kann.

Bebauungsplan "HOCHFELD II" STADT BOFFINGEN

