

BEBAUUNGSPLAN "Am Itzlinger Weiher" LAGEPLAN



- Für Einzelbäume (Hochstamm): pfg 2 und pfg 3**
 Acer campestre (Feldahorn, FAH)
 Acer platanoides (Spitzahorn, SAH)
 Alnus glutinosa (Schwarz-Erle, SER)
 Fraxinus excelsior (Esche, ES)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche, VK)
 Pyrus communis (Wildbirne)
 Tilia cordata (Winterlinde, WL)
- Für Obst- Hochstämme:**
 Pflaume, Zwetschge, Renklode,
 Mirabelle, Apfel, Birne, Quitte
- Für flächenhafte Anpflanzungen (Hecke): pfg 1**
 Carpinus betulus (Hainbuche, Hb)
 Cornus sanguinea (Roter Hartweige, Ht)
 Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel, Ha)
 Euonymus europaeus (Gewöhnl. Pfaffenhütchen, Pf)
 Ligustrum vulgare (Liguster, Lig)
 Prunus spinosa (Schlehe, Scl)
 Rhamnus cathartica (Kreuzdorn, Kd)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder, Sho)
 Salix caprea (Sal-Weide, SaW)
 R. canina (Echte Hunds-Rose, HRo)
 R. rubiginosa (Wein-Rose, WRo)
 Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball, GS)
 Viburnum lantana (wolliger Schneeball, WS)
 Beerengehölze

BEBAUUNGSPLAN MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 (BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert 15.12.2001).
 (BauNVO vom 23.01.1990, 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. 2 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
 - 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, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen 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 Bauandflächen zu dulden.
 - Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzung einer Hecke
 Pflanzenauswahlhilfe für Flächenhafte Anpflanzung (pfg. 1)
 Pro Baugrundstück sind straßenseitig mind. zwei Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlhilfe für Einzelbäume) (pfg. 2).
 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind wie im Lageplan dargestellt Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlhilfe für Einzelbäume) (pfg. 3).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 08.08.1995, letztmalig geändert 19.12.2000)
 - DACHFORM UND DACHNEIGUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
 - GEBÄUDE- UND FIRSHÖHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die Gebäudehöhe wird auf 4,00 m, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauten sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +/- 25 cm einzuhalten. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über EFH festgesetzt. (Schnittpunkt Sparren-Sparren) (EFH = Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss)
 - DACHAUFBAUTEN** (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
 Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht zum Hausgrund, des Giebelns mind. 1,50 m entfernt sein.
 - AUSSERE GESTALTUNG** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert. Ausgenommen sind Solaranlagen.
 - EINFRIEDUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 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 wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
 - ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,00 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 Regenwasserkanal bzw. in den offenen Graben abzugeben. Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone (Beispiel)

WA	Art der baulichen Nutzung
0,2 0,6	Durchflächenzahl (GRZ) Geschosshöhenzahl (GFZ)
III E	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
SD	Dachform

Verkehrsflächen
 Fahrbahn: Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg

Leitungsrecht
 zugunsten Versorgungsträger

Grünflächen
 Grünflächen privat
 Grünflächen öffentlich

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Böschungen im Straßenbereich
 Stellung Gebäude (Vorschlag)

Sonstige Zeichen
 Firstrichtung
 Geplante Grenzen
 KS 522.20
 Kanal Schmutzwasser
 Kanal-Sohlhöhe Regenwasser
 525.16 Geplante Strassenhöhe in der Achse
 NR. 5 ca. 910 qm Nummer und ca. Fläche gepl. Grundstücke
 EFH 526.50 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Meter ü.NN

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
 pfg 2/pfg 3 Bäume
 pfg 1 Hecke

Nord

Maßstab 1:500



Statistik:

Gesamt-Fläche	10.070 qm
Netto-Baufläche	7.470 qm
Verkehrsfläche	1.340 qm
Grünflächen PFG	1.296 qm
Öffentliche Grünfläche	1.260 qm

Ergibt 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 Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

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

Verfahren nach BauGB

Planfassung vom 03.09.2002		
Entwurf	03.09.2002	Öffentliche Auslegung 30.09-30.10.2002
Aufstellungsbeschluss	12.09.2002	TOB-Anhörung 30.09-30.10.2002
Entwurfsbeschluss	12.09.2002	

Planfassung vom 05.03.2003

Änderungsdatum	05.03.2003	Öffentliche Auslegung 07.04-06.05.2003
Entwurfsbeschluss	20.03.2003	TOB-Anhörung 07.04-06.05.2003

Planfassung vom 26.06.2003 / 01.06.2006

Änderungsdatum	26.06.2003	Öffentliche Auslegung 17.04-13.08.2003
Entwurfsbeschluss	26.06.2003	TOB-Anhörung nicht notwendig
Satzungsbeschluss	22.06.2006	
rechtskräftig am	30.06.2006	Bürgermeisteramt: Bürgermeister Dr. Bühler



Bebauungsplan "Am Itzlinger Weiher"
STADT BOFFINGEN

SATZUNG