

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 27.08.1997 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)	allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 6 BauNVO
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)	wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8)
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)	wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise,
1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)	sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben.
1.7 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume). Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume). Auf den Baugrundstücken sind Hecken entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)	Innerhalb der dargestellten Leitungsrechte (Schutzstreifen) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.01.1996)	
2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Bei Gebäuden und Garagen sind nur Pult- Flach- und Walmdächer zulässig. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan. Flachdächer sind zu begrünen.
2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden. Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen. Die EFH ist auf +/50 bzw. -100 cm einzuhalten. Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Pult- und Walmdächern, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden. Die Firsthöhe wird bei Pult- und Walmdächer auf max. 9,25 m (FH 9,25) über EFH festgesetzt. Die Höhe der Attika bei Flächdächern wird auf 6,50 m festgesetzt.
2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)	Als Dachaufbauten sind Gauben 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 Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.
2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen werden in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm, Zäune auf max. 100 cm. (gemessen ab bestehendem Gelände entlang von Grundstücksgrenzen). Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, hier ist der Bezugspunkt für Höhenfestsetzung die Oberkante der Fahrbahn.
2.7 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	Erdauffüllungen und Abgrabungen sind bis max. +/- 2,00 m zulässig. Stützmauern, welche nicht entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen, sind bis max. 2,00 m Höhe, jeweils gemessen vom geplanten Gelände, zulässig.
2.9 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
2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert (Drosselabfluss) auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Hinweise:

Bedingt durch die Hanglage des Plangebietes kann bei Schneeschmelze und Starkregen Oberflächenwasser auf die Unterliegergrundstücke abfließen. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten die Kellerabgänge und Lichtschächte so angelegt werden, dass kein Wasser in das Untergeschoss eindringen kann.

Es wird auf Hinweis des Geschäftsbereiches Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamte Ostalbkreis empfohlen auf Grund der zu erwartenden Lärmemissionen der Kirchheimes Straße auf notwendige passive Schallschutzmaßnahmen zu achten.