

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
 - 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.5 LBO)
 - 1.2.1 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2)
 - 1.2.2 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauG)
max. 2 Wohneinheiten je Gebäude,
 - 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan
eingezeichnet
Ausnahmen sind zulässig.
 - 1.4 Nebenanlagen sind, soweit Gebäude, im Sinne von § 14 Abs.1
BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen nicht zugelassen.
 - 1.5 Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO) Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen sind unzulässig.
 - 1.6 Böschungen an Verkehrs-
flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen
erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer
auf den Baufeldflächen zu dulden.
 - 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg)
sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu be-
pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen
ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordn.
Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen
(siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Hecken-
pflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen
sind Sickermulden einzurichten.
 - 1.8 Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Für die Höhenlage der Gebäude ist die im
Lageplan festgesetzte EFH maßgebend.
Die festgesetzten EFH Höhen dürfen nicht
nach oben überschritten werden.
Die Fußbodenhöhen der Garagen werden mit
+ 15 cm der Straßenhöhe im Zufahrtbereich festges

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO, Stand 01.01.1996)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1. Nr.1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprüngen und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material.

2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m Größe.

2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m.
Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Pallisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

2.7 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.

2.8 Erdauffüllungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. + 25m zulässig.
Jedes Grundstück ist mind. bis auf Straßenniveau aufzufüllen und wie im Schnitt A-A durch das Baugebiet dargestellt, herzustellen. *)

2.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs.1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs.2.Nr.2 LBO) und zwar:

Wohnungen von 40 bis 80 qm	auf 1,5 Stellplätze
Wohnungen von mehr als 80 qm	auf 2,0 Stellplätze

3. Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen ist in die Regenwasserableitung einzuleiten.

Hinweise :

1. Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
2. Restflächen des Bauplatzes, wie Einfahrten, Wege usw., sind mit wasser-durchlässigen Baustoffen herzustellen. Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten (s. Schreiben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 23.10.1992)
3. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Niederschlagswasser (insbesondere von Dächern) in Behältern zu sammeln und für Gießzwecke zu verwenden, ca. 2 cbm je 100 qm Dachfläche.
4. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor: Die Grundsätze des sparsamen u. schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt, es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. 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.
6. Bei Errichtung von baulichen Anlagen wird auf den bautechnisch nicht unproblematischen Untergrund hingewiesen. Es wird dringend empfohlen, für jede Einzelbaumaßnahme die Bauwerksgründung darauf abzustimmen (auf die Gewährleistungsregelung im Kaufvertrag wird hingewiesen).
Auf den hohen Grundwasserstand wird zusätzlich nachdrücklich hingewiesen.
7. Bei der Planung der Entwässerung ist die Abwassersatzung der Stadt Bopfingen und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

*) (zu 2.8)

Bei den Grundstücken 3-10 ist in Richtung der freien Feldlage die Festsetzung der Auffüllung nicht zwingend.