

GEMEINDE: WAIN

GEMARKUNG: WAIN

KREIS: BIBERACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Am Schmittefeld / Friedhofstraße“

Entwurf:31.05.2001/Stand:10.10.2001

1. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 19.12.2000

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, berichtigt 1998

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachsparren.

An Zwerchgiebeln, Schleppegauben oder ähnlichen gestalterischen Elementen darf die maximal zulässige Traufhöhe überschritten werden, wenn die Breite des Bauteiles weniger als 4/10 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes beträgt.

Gebäuderücksprünge sind möglich, wenn die Breite des Rücksprunges jeweils weniger als 4/10 der Länge des Hauptgebäudes beträgt.

Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Dachsparren.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO –nur Einzelhäuser zulässig.

2.3.2 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO –nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche den Erschließungsstraßen zugewandt sind, nicht zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2.6.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte.

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

2.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.8.1 G 1 Verkehrsgrün

Entlang der Erschließungsstraße ist in Pflanzbeeten eine Baumreihe entspr. pfg 1 anzupflanzen.

2.8.2 G 2 Öffentliche Grünfläche entlang der Weihung

Auf der gekennzeichneten Fläche sind Einzelbäume entspr. pfg 2 anzupflanzen. Die vorhandene Thuja-Hecke ist zu entfernen. Bauliche Anlagen wie z.B. Gerätehütten etc. sind nicht zulässig.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Oberflächenwasserableitung

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist getrennt zu fassen und gesondert in Regenwasserkanälen und der Weihung zuzuführen. In die Weihung darf nur eine gedrosselte Wassermenge eingeleitet werden. Die gedrosselte Wassermenge entspricht dem natürlichen Abfluß des unbebauten Plangebiets. Die überschüssige Wassermenge ist in einem unterirdischen Stauraum zurückzuhalten. Für die Erlaubnis zur Einleitung in die Weihung ist zusätzlich zum Bebauungsplan ein Wasserrechtsgesuch zu erstellen und zur Genehmigung beim Landratsamt Biberrach vorzulegen.

2.9.2 Pkw-Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.10.1 Pflanzgebot 1 (pfg1) Einzelbäume-Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün sind Hochstämme zu pflanzen entspr. Artenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aria (Mehlbeere), Corylus colurna (Baumhasel)

2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Einzelbäume

Auf der Grünfläche G 2 sind Hochstämme oder Stammbüsche zu pflanzen entspr. Artenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Es ist ein beidseitiger Krautsaum vorzusehen, mit einer späten einmaligen Mahd pro Jahr.

Artenliste 2:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

2.10.3 Pflanzgebot 3 (pfg3) – Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf den nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen sind pro Grundstück mindestens zwei Laub- oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen...

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist rotes bzw. rot-braunes Material zu verwenden.

3.1.2 Dachform

siehe Einschriebe im Plan

3.1.3 Dachneigung

siehe Einschriebe im Plan

3.1.4 Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 4/10 der Dachlänge betragen. Zum Giebelgesims ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2.00 m einzuhalten. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 0.75 m, lotrecht gemessen, einzuhalten.

3.1.5 Fassadenflächen

Abgesehen von Verglasungen dürfen keine glänzenden, stark reflektierenden Baustoffe eingesetzt werden. Es sind nur verputzte oder holzverkleidete Fassaden oder Fachwerk zulässig.

3.1.6 Garagen

Die Festsetzungen 3.1.1 bis 3.1.5 gelten auch für Garagen. Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und notwendige Stützmauern sind bis höchstens 1.00 m Höhe zulässig.

3.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

3.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

3.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen.

3.5 Versorgungsleitungen

3.5.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend.

3.6 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

3.6.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4. Hinweise

4.1 Archäologische Funde

4.1.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

4.2 Landwirtschaftliche Immissionen

4.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „Am Schmittefeld/Friedhofstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 13 Nr. 2 BauGB hat am .19.06.2001. stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Schmittefeld/Friedhofstraße“ und seine Begründung vom bis öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom den Bebauungsplan „Am Schmittefeld/Friedhofstraße“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom dem Landratsamt Biberach angezeigt.

.....
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister

Gefertigt: Ingenieurbüro
Wassermüller Ulm GmbH
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Datum: 31.05./10.10.2001