

Bebauungsplan „Am Limes“

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I 2005 S. 1224) und durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I 2005 S. 1818) und geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.

1.1.1 Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl durch Planbeschreibung festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird die zulässige Geschossflächenzahl durch Planbeschreibung festgesetzt.

3 Höhenlage

(§ 9 (2) BauGB)

3.1 Höhe der Baulichen Anlage

WA 1, WA2, WA 3: Die im Plan festgesetzten max. Traufhöhen (TH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten, jeweils gemessen an der tiefsten Stelle der im Baugesuch ausgewiesenen geplanten Geländeoberfläche.
Untergeordnete Bauteile dürfen die im Plan festgesetzten max. Traufhöhen (TH) überschreiten, sie müssen aber die geplante Firstlinie unterschreiten.

WA4: Die im Plan festgesetzte max. Traufhöhe_z (TH_z) bezieht sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Straße **zugewandten** Traufseite ,
die im Planfestgeste max. Traufhöhe_a (TH_a) bezieht sich auf den Schnitt der Außenwand

mit der Dachhaut an der Straße **abwandten** Traufseite,
jeweils gemessen an der tiefsten Stelle der im Baugesuch ausgewiesenen geplanten
Geländeoberfläche.
Untergeordnete Bauteile dürfen die im Plan festgesetzten max. Traufhöhen (TH)
überschreiten, sie müssen aber die geplante Firstlinie unterschreiten.

- 3.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:
EFH – Rohbauhöhe max. 50 cm über Oberkante Straße (Fahrbahnachse), gemessen in Verlängerung des
Hausgrunds, an der höchsten Stelle der Straße.

4 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. § BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Die Bauweise ist als offenen Bauweise (o) festgesetzt.

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1), 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

-siehe Planeintrag-

6 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen
zulässig.

Stellplätze mit direktem Anschluss an die Straße sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
zulässig.

- 6.2 Sonstige Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen
zulässig.

Ausnahmen:

Kinderspielgeräte , Einfriedigungen und eine Gerätehütte bis max. 30 qm pro Grundstück sind auch außerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen, müssen wasserdurchlässig hergestellt
werden.
- 7.2 Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung: Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen mit
Aufstauraum zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen bzw. gedrosselt
abzuleiten.
Je 100 m² Dachfläche müssen 2 m³ freier Speicherraum zur Verfügung stehen.
- 7.3 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden
zu sichern.

8 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

8.1 Pro Grundstück ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für die festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten (Laubgehölze, Wildstauden usw. siehe Hinweise Punkt (9)) zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Hierzu wird auf die DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Substrathöhe > 10 cm.

9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 (1) 26 BauGB)

9.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

B. Kennzeichnung von Flächen

(1) Weltkulturerbe Limes

Im südwestlichen Bereich können archäologische Funde und Befunde auftreten. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten für die Straße A, drei Wochen vorher schriftlich dem Ref. 25-Archäologische Denkmalpflege mitzuteilen, damit die Erdarbeiten beobachtet werden können.

(2) Flächen die ehemals mit einem Gewerbebetrieb bebaut waren.

Der Gewerbebetrieb wurde im August 2008 abgerissen. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als – *ehem. Gewerbebebauung* – gekennzeichnet

Im Zuge dieser Maßnahme sind Unterkellerungen und Fundamentgräben aufgefüllt worden.

Die Bereiche der Unterkellerungen sind als - *aufgefüllten und verdichteten Bereiche* - im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Bei Gründungsarbeiten ist dies zu beachten. Im Besonderen gilt dies für die aufgefüllten Flächen. Es wird daher empfohlen für die geplanten Gebäude im Einzelfall eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung durchzuführen (siehe Anlage zum Textteil, Aktenvermerk 25.11.2008).

C. Hinweise

(1) Hinweis auf Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.

(2) Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeit solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von Amt für Umweltschutz genannte Stelle zu entsorgen.

- (3) **Ordnungswidrigkeiten**
Auf § 213 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.
Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.
- (4) **Landwirtschaft**
Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Lärm- und Staubemission, aus der ordnungsgemäßen Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebes herrühren und z.B. während der Erntezeit auftreten können, im neu geplanten Wohngebiet hinzunehmen sind.
- (5) **Geotechnik**
Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung der Gesteinsabfolge von Pilonotenton-Formation bis zur Arietenkalk-Formation des Unterjura.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Auf DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen. Geogene Schwermetallgehalte, die über Z 1.1 liegen, sind in den Gesteinen der Arietenkalk-Formation nicht gänzlich auszuschließen. Auf die "Verwaltungsvorschrift des UM für die Verwendung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (GABl. vom 25. April 2007, insbesondere S. 183/184) wird verwiesen.
- (6) **Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:**
(§ 126 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper mit Zubehör, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
- (7) **Lichtraumprofil der Straße**
Um das Lichtraumprofil der Straßen zu gewährleisten, sollten mit lebende Einfriedigungen (Hecken u.ä.) und bei Anschluss der Einfriedigung unmittelbar an die Fahrbahn, ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden. Lebende Einfriedigungen sind entsprechend zurück zu schneiden.
- (8) **Kriminalprävention**
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

- (9) Freiflächengestaltung
Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beigelegt werden.

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Mostäpfel/

Verwertungsäpfel:

Bittenfelder
Brettacher
Gewürzluiken
Jacob Fischer
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher
Gelbmöstler

Mostbirnen/

Verwertungsbirnen:

Oberösterreichischer Weinbirnen
Gelbmöstler

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Büttners Knorpel
Schneiders Knorpel
Wildkirsche

Geeignete Baumarten

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Mehlbeerbaum
Winterlinde
Wild-Birne
Elsbeere

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aria
Tilia cordata
Pyrus communis
Sorbus torminalis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.August.1995 (GBl. S. 617),
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521),
Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2000 (GBl. 2000 S. 760),
Artikel 3 der Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. 2004 S. 810),
Artikel 4 und 14 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. 2004 S. 884 und 895),

Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90 – vom 18.Dezember.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 zulässige Dachform

WA 1

für Hauptgebäude – Satteldach,

für Nebengebäude – Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude.

Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher Neigung, zulässig.

WA 2

für Hauptgebäude – Satteldach oder Walmdach,

für Nebengebäude – Satteldach bzw. Walmdach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdach.

Satteldächer bzw. Walmdächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit allseitig gleicher Neigung, zulässig.

WA 3

für Hauptgebäude – Satteldach und versetztes Satteldach.

für Nebengebäude – Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdach.

Satteldächer und versetzte Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher Neigung, zulässig.

1.2 Dachdeckung

Geneigte Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 8.2 planungsrechtliche Festsetzungen)

1.3 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.4 Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:

Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.:

0,50 m zur Traufe,

1,50 m zum First und

1,50 m zu den Ortsgängen.

2 Farbgebung:

(§ 74 (1), 1 LBO)

- 2.1 Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

3 Werbeanlagen

(§74 (1), 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4 Gestaltung von Garagenzufahrten

(§ 74 (1), 3 LBO)

- 4.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (siehe Punkt 7.1 planungsrechtliche Festsetzungen)

5 Einfriedigungen

(§74 (1), 3 LBO)

- 5.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen
Die Höhe der Einfriedigung entlang der Straße darf 0,80 m nicht überschreiten.
Höhere Einfriedigungen entlang der Straße sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 74 (1) 3 LBO)

- 6.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m , Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.
Stützmauern sind nur Ausnahmsweise zulässig.

7 Rundfunk- und Fernsehantennen:

(§ 74 (1) 4 LBO)

- 7.1 Je Gebäude ist nur ein Rundfunk- und Fernsehantenne oder ein farblich angepasster Parabolspiegel zulässig.

8 Freileitungen:

(§ 74 (1) 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

- 9.1 Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.