

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Kirchlesäcker II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **A** PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

#### **1** Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

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

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs. , Nr. 15 BauGB)

Friedhof

Innerhalb des Friedhofes sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig.

Gräber dürfen nur innerhalb des hierfür gekennzeichneten Bereiches angelegt werden.

**2** Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Offen

**3** Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B und Stellplätze.

**4** Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zu Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

**5** Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**6** Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

#### **7 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfasst einen 3 m breiten Streifen zum Einlegen einer Entwässerungsleitung zugunsten des Friedhofsgrundstücks.

#### **8 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im einzelnen sind dies

- Einzelbäume (Hochstamm)  
z.B. Sommerlinde, Spitzahorn, Kastanie, heimische Obstgehölze.
- Flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Büschen, Heistern, Stammbüschen der potentiellen natürlichen (heimischen) Vegetation, z.B. Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Flieder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Bergahorn, Spitzahorn und Eiche.

### **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)**

#### **1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)**

- Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

Nebenfirste sind mind. um 0,50 m niedriger auszuführen als der Hauptfirst.

Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

#### **2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)**

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

### 3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

### 4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Garagen sind gleichzeitig mit dem Hauptgebäude zu planen.

Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 32 Grad bis 48 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder mit Flachdach versehen werden.

### 5 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### 6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Zulässig sind:  
Dachaufbauten mit geneigten Dächern sowie Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

### 7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

## 8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk zugelassen.

## 9 Gartenhäuser, Geschirrhütten:

Gartenhäuser und Geschirrhütten sind in der Art der Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

## 10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Der Friedhof ist einzufrieden durch einen bepflanzten Drahtgeflechtzaun max. 1,50 m hoch. Der Zaun ist beidseitig durch gemischte Anpflanzung aus Bodendeckern, Sträuchern, Heistern, Stammbüsche und Hochstämme aus heimischen Laubgehölzen und Schlingern einzubinden (s. Pflanzgebot).

## C HINWEISE

### 1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt den rechtskräftigen (nicht-gaulifizierten) Beb. Plan Kirchlesäcker gen. durch Erlaß des Landratsamtes Aalen vom 8.5.1957.

### 2 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

"Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

### 3 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungsschäer der Straßenbeleuchtung einschließ-

lich der Beleuchtungskörper und das Zubehör,  
sowie

2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

#### 4 Hinweis auf Abstandsvorschriften des Bestattungsgesetzes:

Die erforderlichen Abstände zwischen Bebauung und Grabflächen nach § 3 Abs. 1 des Bestattungsgesetzes sind im Bebauungsplan dargestellt. Nach § 3 Abs. 2 Bestattungsgesetz würde für die innerhalb der Abstandsfläche liegenden überbaubaren Grundstücksflächen die erforderliche Ausnahmegenehmigung eingeholt.