

Textteil
zum Bebauungsplan
"Bürgele Ost"
Gemeinde Asselfingen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) id.F. vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58)
- Landesbauordnung (LBO), i.d.F. vom 08.08.1995 (GB1. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung
Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

1.2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1- 15 BauNVO)
WA (Allgemeines Wohngebiet)

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNvo)

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	0,4	-	II

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Geländeverlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes.
Bei bergseitiger Erschließungsstraße darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe max. 0,5m über dem Straßenniveau liegen. Maßgebend ist die Straßenachse.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)
offen
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.6 Geschoszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig

1.8 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m von öffentlichen Flächen einhalten.

- 1.9 Nebenanlagen (§§ 114 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.10 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr., 25 BauGB)
Die Pflanzgebote (siehe zeichnerischer Teil) sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz auszuführen.

PFG 1

Hier sind freiwachsende Hecken und Sträucher zur Eingrünung des Baugebietes mindestens zweireihig und mit einem seitlichen Pflanzabstand von 2 m anzulegen.

Sträucher:

Blutroter Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Gemeine Hasel, Europäisches Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirschen, Schlehen, Gemeiner Schneeball, Liguster, Wildrosen.

PFG 2

Auf jedem Baugrundstück bis 700 m² Grundstücksgröße sind mindestens 2, ab 700 m² Grundstücksgröße mindestens 3 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume.

PFG 3

Hier sind Laubbäume entlang der Erschließungs- und Stichstraßen in den Pflanzbeeten bei den Parkplätzen zu pflanzen.

Bäume:

Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere als Hochstamm.

PFG 4

Hier sind Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern in freier Anordnung zu pflanzen. Die vegetationsfreien Bereiche sind mit Landschaftsrassen einzusäen.

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Mehlbeere, Rotbuche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume.

Sträucher:

Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Traubenholunder.

PFG 5

Die vorhandene Feldgehölzhecke ist durch die Pflanzung von Feldahorn und Vogelkirsche sowie bereits vorhandenen Arten zu verbreitern.

PFB

Die vorhandene Feldgehölzhecke ist in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

1.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.12 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Bepflanzung dieser Flächen ist mit dem Betreiber der Leitung abzustimmen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

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

Die max. zulässige Traufhöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) beträgt 4,20 m.

Eine Überschreitung dieser Höhe ist auf beiden Traufseiten bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die max. zulässige Gesamtgebäudehöhe (gemessen zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und Firstoberkante) beträgt max. 8,00 m.

2.2 Dachform

Die Hauptgebäude und Garagen sind mit einem Satteldach bzw. Walmdach auszuführen. Dachneigung bei Hauptgebäude und Garagen mit Sattel- oder Walmdach 25° - 38°. Ebenfalls zugelassen sind am Hauptgebäude um max. 1,5 m gegeneinander versetzte, durchgehende Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 38°. Die Trauflänge dieser Pultdächer darf um max. 30 % differieren. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen, diese sind aber zu begrünen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

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

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot, rotbraun, grau oder Anthrazit zu erfolgen. An untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) sind auch Metalleindeckungen zulässig.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig. Sie sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen.

2.5 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 60 cm einhalten.

2.6 Künstliche Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,00 m, hoch sein. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,60 m einhalten.

2.7 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- 2.8 Entwässerungssystem (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass das Dachflächenwasser getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden muss. Das Dachflächenwasser kann in dichten Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung gesammelt werden. Der Überlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

3.0 Hinweise

- 3.1 Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin anzuzeigen. Dem Landesdenkmalamt ist die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DSchG).
- 3.2 Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.
- 3.3 Drainagewasser darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden, sondern an die Regenwasserleitung.
- 3.4 Gasversorgung
Die EnBW ODR beabsichtigt, mit den Erschließungsarbeiten eine Gasversorgungsleitung zu verlegen. Ab wann die Versorgung mit Gas möglich ist, ist mit dem Versorgungsunternehmen abzuklären.
- 3.5 Zisternen
Der Bau von Zisternen wird empfohlen.