

Textteil
zum Bebauungsplan
„Klausenbauers Dorfäcker III“
Gemeinde Rammingen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 214 1).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.0 1.I 990 (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.I S. 58)
Landesbauordnung (LBO,) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBI. 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)

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-21 BauNVO)

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	II	0,4	—

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 ist die Straßenoberkante maßgebend.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.6 Geschosszahl (§ 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. 2 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** (§§ 14 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 Eingründung 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, Rotbuche, Stieleiche, 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 mittel- und kleinkroniger Bäume und Sträucher in freier Anordnung in angegebenen 5 m breiten Streifen entlang der Entwässerungsmulden zu pflanzen. Die vegetationsfreien Bereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Bäume:

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

Sträucher:

Liguster, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Traubenholunder.

PFG 5

Hier sind Bäume und Gehölze zu pflanzen, wie Sie in PFG 3 und 4 beschrieben sind. Die vegetationsfreien Bereiche sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

PFG 6

Hier sind Bäume (Stammumfang mind. 10 cm). Im Pflanzrondell beim Wendehammer ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen (Mehlbeere, Vogelbeere, Traubenkirsche, Winterlinde).

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.12 Im Plangebiet ist mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch die benachbarte Sportanlage zu rechnen. Die Errichtung der **Schallschutzmaßnahme** (Wall und Wand) ist erst erforderlich, wenn der Sportbetrieb auf dem Sportplatz auf mehr als 4 Stunden sonntags ausgedehnt wird.

In den mit der Bezeichnung "passiver Schallschutz" gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind die Außenbauteile der Wohnhäuser entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich I bzw. II auszuführen. Die betroffenen Fenster sind nicht offenbar auszuführen.

1.13 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

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 4,00 m.

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

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

2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Hauptgebäude und Garagen sind mit einem Satteldach bzw. Walmdach auszuführen. Dachneigung 32°-40° bei Hauptgebäude, Garagen müssen eine Minstdachneigung von 28° aufweisen.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 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 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.
- 2.5 Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindest. 80 cm einhalten.
- 2.6 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen bei einer Höhe bis 1,00 m einen Abstand von mindestens 0,50 m, bei einer Höhe über 1,00 m einen Abstand von 0,80 m einhalten. Entlang von Gehwegen ist kein Abstand notwendig.
- 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 entweder an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an einer zur Versickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück angeschlossen werden. Hierbei ist auf eine Versickerung über die belebte Bodenzone zwingend zu achten.

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.

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 "EnBW ODR" abzuklären.

3.5 Zisternen

Der Bau von Zisternen wird dringend empfohlen

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 19. November 1999, 12. Januar 2000, 14. Februar 2000, 18. Februar 2000,
20. April 2000, 01. August 2000