

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
"Schwarzäcker"  
Gemeinde Öllingen**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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 (§§ 16-21a 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 Gelände verlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes. Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend. Westlich des Pappelweges darf die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe max. 0,10 m über der Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges liegen. Gemessen wird am Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der bergseitig gelegenen Hauswand mit der Erschließungsstraße.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen  
Zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.6 Geschößzahl (§ 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 (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.10 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).  
Die Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz auszuführen.

**Maßnahme A:**

Im Gewässerrandstreifen zwischen Graben und Baugebiet sind Gehölzgruppen und Einzelbäume zu pflanzen. Die gehölzfreien Zwischenräume innerhalb der Pflanzung sind der gelenkten Sukzession zu überlassen. Die Pflege reduziert sich auf die artgerechte Entwicklung der Gehölze sowie auf die Begrenzung dominanter bzw. standortfremder Gehölze. Pro Baugrundstück sind mind. 4 Gehölzgruppen mit jeweils 3 Sträuchern gleicher Art und mindestens 2 Bäumen der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

**Maßnahme B:**

Zur Eingrünung des Baugebiets ist eine mindestens 3 m breite, frei wachsende Wildstrauchhecke zu pflanzen. Pro Baugrundstück sind 2 Überhälter in Form von Obsthochstämmen einzubringen. Für die Hecke sind mindestens 8 verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Sträucher sind zweireihig im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m im Dreiecksverband in Gruppen von 3 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Die Maßnahme B darf auf den beiden südöstlichen Baugrundstücken auf jeweils 5 m Breite für die Anlage der Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

**Maßnahme C:**

Es ist eine 3 m breite, frei wachsende Wildstrauchhecke mit 2 Bäumen der Wuchsklasse II zu pflanzen. Für die Hecke sind mindestens 8 verschiedene Straucharten zu verwenden. Die Sträucher sind zweireihig im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m im Dreiecksverband in Gruppen von 3 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen.

**PFG 1**

An den mit PFG 1 markierten Stellen ist je 1 Baum der Wuchsklasse I zu pflanzen.

## **PFG 2**

In den privaten Hausgärten ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Obsthochstamm oder Baum der Wuchsklasse I/II zu pflanzen. Schnitthecken sind bei Verwendung einer zulässigen Gehölzart möglich.

Für sämtliche Pflanzungen sind die Artenlisten und Ausführungshinweise des Grünordnungsplanes der Fa. Zeeb, Ulm, vom 11.12.2001 bindend.

- 1.11 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.0 Örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Schwarzäcker“**

### **Rechtsgrundlage**

- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

#### **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 max. zulässige Gesamtgebäudehöhe bzw. Firsthöhe (gemessen zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und First- bzw. Dachoberkante) beträgt 8,00 m.

#### **2.2 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder am Hochpunkt gegeneinander (max. 1,50 m) versetzt gebaute Pultdächer mit einer Dachneigung von 32°-40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude und Garagen. Hier sind Quer – gebäude mit abweichender Dachneigung und Flachdächer zugelassen. Es wird jedoch empfohlen, diese extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten (Hausgrund), 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. Reflektierende, grellfarbige Materialien sind nicht zulässig. Beschichtete Metalleindeckungen an untergeordneten Bauteilen (z.B. Gauben oder Eingangsüberdachungen) werden zugelassen.

#### **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**

sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen) und müssen zu öffentlichen Flächen

einen Abstand von 80 cm einhalten.

- 2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten. Künstliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 2.7 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Öffnungsanteil muß mindestens 25 % betragen.
- 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 oder zum östlich gelegenen Wassergraben 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 MÜAG beabsichtigt, mit den Erschließungsarbeiten eine Gasversorgungsleitung zu verlegen. Ab wann die Versorgung mit Gas möglich ist, ist mit dem Versorgungsunternehmen "MÜAG" abzuklären.
- 3.5 Zisternen  
Der Bau von Zisternen wird dringend empfohlen.

Langenau, den 04. Januar 2000 / 20. Januar 2000 / 08. Januar 2002