

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Söglinger Weg Ost"**  
**Gemeinde Altheim (Alb)**

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

**1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**1.1 Bauliche Nutzung**

entsprechend den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil.

**1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

**MI** (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Schrottplätze sowie Abstellplätze für Autowracks und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

**1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO: **GRZ 0,6**

Geschoßflächenzahl: **GFZ 1,2**

max. Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO: 8,00 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von Roh-EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Max. Zahl der Vollgeschosse: **II**

**1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird nicht beschränkt.

**1.5 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen - soweit es sich um Gebäude handelt - sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**PFG 1:**

**Fläche zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser**

Diese Fläche dient zur Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsfläche. Zur Straßenraumgestaltung sind 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**Arten:**

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Platanus x acerifolia	-	Platane
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Juglans regia	-	Walnußbaum
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

**PFB 2:****Fläche zum Erhalt und zur Schonung eines Biotops**

Diese bestehende Streuobstwiese dient als ökologische Ausgleichsfläche der Versiegelung. Die Streuobstwiese ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Streuobstbäume sind beim Abgang wiederum durch hochstämmige Streuobstbäume zu ersetzen.

**PFG 3:****Baumstandorte:**

Pro angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche muß mindestens ein unten aufgeführter Baum als Hochstamm (StU mind. 14/16 cm) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

**Arten:**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Alnus glutinosa		Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica		Rotbuche
Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium		Vogelkirsche
Quercus robur		Stieleiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

**1.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.8 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, freizumachen und auf Dauer freizuhalten.

**2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)****2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

siehe Ziffer 1.03

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

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 12 ° - 35 °.

### **2.3 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Dacheindeckung ist in einem roten bis braunen Farbton auszuführen. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie unbeschichtete bzw. blanke Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Extensiv begrünte Dächer, Sonnenkollektoren und Solarzellen werden besonders empfohlen.

### **2.4 Außenwandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Reflektierende und spiegelnde Fassaden, Fassaden mit fluoreszierenden oder glänzenden Farben, glatte, farblich unbehandelte Sichtbetonfassaden sind nicht zugelassen.

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

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.). Sie müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

### **2.6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang der öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1,50 m hoch sein. Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig.

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

Nicht überdachte Stellplätze für Pkw sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### **2.8 Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und das auf den befestigten privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sind der Kanalisation zuzuführen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern. Die Mächtigkeit des Oberbodens über dem Karst muß mindestens 30 cm betragen. Der Überlauf der Sickerfläche ist bis zur Fertigstellung der Regenwasserableitung in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

## **3.0 HINWEISE:**

### **3.1 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Auf die Regelungen des § 6 der Wasserschutzgebietsverordnung wird besonders hingewiesen.

### **3.2 Drainagewasser**

Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht oder aber an die Regenwasserleitung (Pumpe erforderlich) angeschlossen werden.

### **3.3 Denkmalschutz**

Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### **3.4 Bodenschutz**

Der anfallende Erdaushub ist soweit wie möglich im Plangebiet wieder zu verwenden

### **3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese sind möglichst gering zu halten. Hierbei ist zu beachten, daß das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 20. Oktober 1999 / 01. Februar 2000