

**Textteil**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Wohngebiet Heusteige I. BA“**  
**Gemeinde Rammingen**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1181)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 58)

Planzeichenverordnung (PlanV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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

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

**Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

**1.00 Bauliche Nutzung**

**1.01 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 1-15 BauNVO )

**1.02 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16-21 BauNVO )

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

**1.03 Höhenlage**

Die Erdgeschossußbodenhöhe darf max. 0,40 m über bestehendem Gelände liegen. Bei geneigtem Gelände verlauf gilt dies am Schnittpunkt des geplanten Gebäudes mit dem höchsten Punkt des bestehenden Geländes (§ 9 Abs. 2 BauGB). Bei bergseitiger Erschließungsstraße ist die Straßenoberkante maßgebend.

**1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

offen                      Zulässig sind nur Einzelhäuser.

**1.06 Geschosszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

zulässig sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann ein Vollgeschoss sein.

**1.06 Zahl der Wohnungen**

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.07 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.
- 1.08 Nebenanlagen** (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.09 Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Pflanzgebote sind spätestens bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens auszufahren. Strauchpflanzungen sind mit einem max. seitlichen Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Zu verwenden sind folgende, mindestens 2xverschulte Sträucher:  
Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Liguster und Flieder, Holunder, Hartriegel und Hundsrose.  
Auf jedem Baugrundstück sind bis zur Fertigstellung des Vorhabens mindestens 2 Obsthochstämme zu pflanzen. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.
- 1.10 Entwässerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
Das anfallende Schmutzwasser ist über private Hebeanlagen dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Das anfallende Dachwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück breitflächig zu versickern. Die Abführung des Schmutzwassers sowie die Versickerung des Dachwassers ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

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

- 2.00 Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
(Höchstmaß zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)  
max. 3,50 m.
- 2.01 Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 28° - 40° auszufahren. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. 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.
- 2.02 Dacheindeckungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach.
- 2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)

**2.04 Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

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

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein.

Geschlossene Einfriedigungen sind nicht zulässig

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

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

**Hinweise:**

**3.01 Denkmalschutz** (§ 20 DschG)

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.

**3.02 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets.

**3.03 Drainagewasser**

Darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

**3.04 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.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau. 18.Juni 1997 / 01.September 1997