

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde: Hüttisheim

Bebauungsplan
für das Gebiet



Genehmigt
Ulm, den 18. 10. 99
Landratsamt

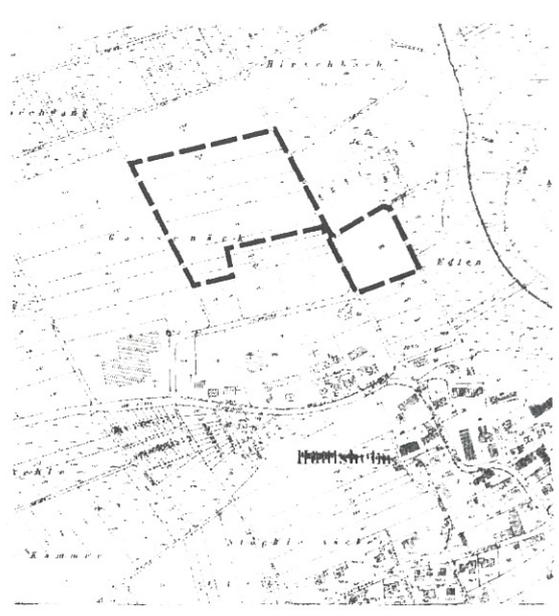
Stirn

"Gassenäcker II"

Lageplan

Maßstab 1:1 000

Gefertigt: 26. Juli 1999/
28. Juli 1999/
15. September 1999



Planfertiger
Amt für Kreisentwicklung

Zeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.2  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **0,7** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2  Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3 **TH 3,80m** Traufhöhe bezogen auf Erdgeschoß-
fußbodenhöhe -Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)
- 2.4 **FH 8,00m** Firsthöhe bezogen auf Erdgeschoß-
fußbodenhöhe -Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)

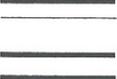
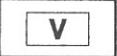
3. Bauweise

- 3.1 **o** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 3.2 **a** Abweichende Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze (§ 23 BauNVO)

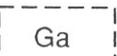
5. Verkehrsflächen

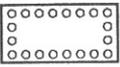
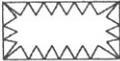
- 5.1  Straßenverkehrsfläche mit Gehwegabgrenzung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 5.2  Straßenverkehrsfläche
- 5.3  Öffentliche Grünfläche als Bestandteil von
Verkehrsanlagen i.S.v § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(Verkehrsgrünfläche)
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.5  Einfahrt

6. Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen

- 6.1  Unterirdische Leitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

7.2		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs.1Nr. 25a BauGB)	2.6 2.6.1
7.3		Anpflanzen von Einzelbäumen	(§ 9 Abs.1Nr. 25a BauGB)	
7.4		Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)	2.7
7.5		Von der Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Sichtfeld	(§9 Abs. 1Nr.10 BauGB)	2.7.1
7.6	DN 25°-42°	Dachneigung		
7.7	SD	Satteldach		2.7.2
7.8	WD	Walmdach		
7.9	FD	Flachdach		
7.10	SHD	Scheddach		2.8 2.8.1
7.11	-----	Vorschlag für Grundstücksaufteilung		
7.12	↔	Hauptfirstrichtung		2.9
7.13		Böschung		2.9.1
7.14		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)	

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 22.04.1993

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 08.08.1995

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO.

2.1.2 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.1.2 Abweichend von § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige
Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen
mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden,
höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2.2 Höhe der Gebäude

(§ 16 Abs.3 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2.2 Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die
Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschoßfußbodenhöhe-
Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut.
Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis
zur Oberkante Firstziegel.

2.3 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs.2 BauNVO.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs.5 BauNVO)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, soweit
es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grund-
stücksflächen unzulässig.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.5.1 Soweit in der Planzeichnung Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind,
sind diese zwingend einzuhalten.

3. Ba

Ger
beru

3.1 Äuß

3.1.1 Da

3.1.1.1 Die

Mat

3.1.2 Da

3.1.2.1 Sch

3.1.2.2 Die

betr

ein

Hau

3.1.3 Da

3.1.3.1 Sieh

3.1.4 Ant

3.1.4.1 Ger

wer

3.2 Ges

3.2.1 Stel

herz

fläc

Gev

3.3 Abg

3.3.1 Abg

im M

3.3.2 Zun

als

3.3.3 Bei

3.3.4 Stüt

unu

3.3.5 Sofe

notv

2.6	Höhenlage der Gebäude	(§ 9 Abs.2 BauGB)	3.4	Zu
2.6.1	Die vorgesehene EFH-R ist in den Eingabeplänen (Schnitte- und Ansichten) darzustellen. Dabei ist eine EFH-R von 30 cm über fertiger Erschließungsstraße und auf Höhe des Eingangsbereichs zugrunde zu legen.		3.4.1	We
2.7	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	3.5	Ein
2.7.1	Innerhalb des 15 m bzw. 12 m breiten Anbauverbotsstreifens im Bereich des MI - östlich der K 7369 - sind untergeordnete bauliche Anlagen wie offene Materialboxen u. ä. zulässig, wenn sie nicht höher als 2 m sind und vom Böschungsfuß der Straße einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.		3.5.1	Ein
2.7.2	Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max. 0,7m Höhe zulässig.		4.	H
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	4.1	Zis
2.8.1	Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten.			Es be zu
2.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	4.2	Ve
2.9.1	Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:		4.2.1	Ae
	<p>Pfg 1 "Wildsträuchersaum mit eingestreuten Bäumen II. Ordnung" Die Gehölze sind in Gruppen zu ca. 30-50 Stück anzupflanzen. Pro 20 Wildsträucher ist 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen. Es ist ein Bepflanzungsgrad von ca. 70 % der Fläche zu erreichen. Pflanzsystem: ca. 1,50 m Abstand in und zwischen den Reihen.</p>		4.2.2	Ae
	<p>Bäume II. Ordnung, z.B. Carpinus betulus - Hainbuche Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche Acer campestre - Feldahorn Prunus padus - Traubenkirsche Salix caprea - Salweide</p>			Ae ha w
	<p>Pflanzqualität: Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm</p>			5.
	<p>Wildsträucher/Feldgehölze, z.B. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Corylus avellana - Haselnuß Sambucus nigra - Holunder Rosa spec. - Heckenrose Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Ligustrum vulgare - Liguster Cornus sanguinea - Hartriegel</p>			6.
	<p>Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm</p> <p>Pfg 2 "Feldhecke" Zwei- bis dreireihige Pflanzung mit Wildsträuchern/Feldgehölzen nach der Artenliste und dem Pflanzsystem von Pfg 1.</p>			

Pfg 3

"Feldgehölzstreifen"

Einreihige Pflanzung nach der Artenliste und dem Pflanzsystem von Pfg 1.

Pfg 4

22 Bäume II. Ordnung z.B.:

Corylus colurna - Baumhasel

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Tilia cordata "Rancho" - Kleinkronige Winterlinde

Acer plat. "Columnare" - Kleinkroniger Spitzahorn

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt,

Stammumfang: 14 - 16cm

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen, zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

- 3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)
- 3.1.1 Dachdeckung
- 3.1.1.1 Die Dachflächen sind mit braunen bis rotbraunen, nichtglänzenden Materialien einzudecken.
- 3.1.2 Dachaufbauten
- 3.1.2.1 Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
- 3.1.2.2 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Zum Ortgang ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,00m einzuhalten. Für die Dachdeckung ist das gleiche Material wie beim Hauptdach zu verwenden.
- 3.1.3 Dachform
- 3.1.3.1 Siehe Eintragungen in der Planzeichnung
- 3.1.4 Antennen
- 3.1.4.1 Gemäß § 74 Abs.1 Nr.4 LBO sind Außenantennen unzulässig, wenn eine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht.
- 3.2 Gestaltung von baulichen Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.2.1 Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind so herzustellen, dass das darauf anfallende Oberflächenwasser flächig versickern kann.
Gewerbliche Lagerflächen sind hiervon ausgenommen.
- 3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 3.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 1,50 m im Mischgebiet und 1,00 m im Gewerbegebiet zulässig.
- 3.3.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 20 Grad Neigung entstehen.
- 3.3.3 Bei größeren Niveauunterschieden ist das Gelände zu terrassieren.
- 3.3.4 Stützmauern sind nur dort wo sie aus konstruktiven Gründen unumgänglich sind, zulässig.
- 3.3.5 Sofern für die Herstellung der Erschließungsanlagen Böschungen notwendig sind, sind diese von den Grundstückseigentümern zu dulden.

3.4 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 LBO)

3.4.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von max. 5 qm und bis zu einer Höhe von max. 10 m über EFH zulässig.

3.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

3.5.1 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 1,40 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis zu 0,5 m Höhe zugelassen, Maschendrahtzäune sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1m Höhe zugelassen.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

4. Hinweise

4.1 Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser zur Gartenbewässerung in Zisternen aufzufangen oder breitflächig zu versickern.

4.2 Verwendung Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.2.1 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen.

4.2.2 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

4.2 Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

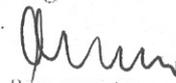
5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

6. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 7. April 1999 beschlossen, den Bebauungsplan "Gassenäcker II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 16. April/ 30. April 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

30. April 1999

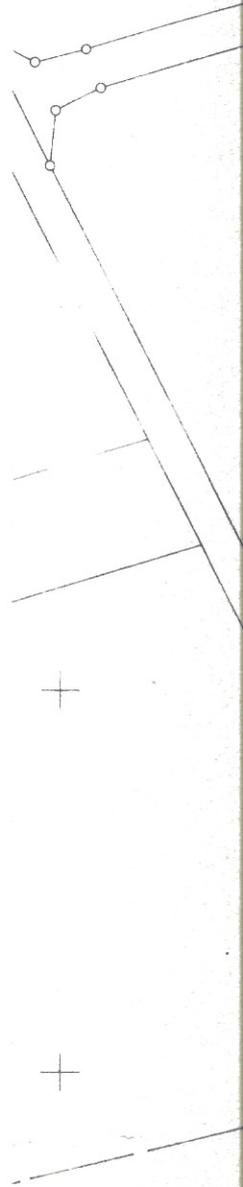

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 29. April 1999 stattgefunden.

30. April 1999


Bürgermeister

Aussied
besteh
Schweir



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

30. April 1999

[Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 27.07.1999 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Gassenacker II" und seine Begründung vom 09.08. bis 10.09.1999 öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.07.1999 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs.1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 09.08. bis 10.09.1999 öffentlich ausgelegen.

15. September 1999

[Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14. September 1999, die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft. Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 30. September 1999 mitgeteilt worden.

12. OKT. 1999

~~30. September 1999~~

12. OKT. 1999
[Signature]
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14. September 1999 den Bebauungsplan "Gassenacker II" als Satzung beschlossen.

15. September 1999

[Signature]
Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 14. OKT. 1999 dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis zur Genehmigung vorgelegt..

14. OKT. 1999

[Signature]
Bürgermeister

Die Erteilung des Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....

Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderats vom 14.9.1999 überein.

Ausgefertigt: 14. OKT. 1999



[Signature]
Bürgermeister