

Alb-Donau-Kreis - Gemeinde Hüttisheim

Textteilentwurf für das Gebiet

"An der Schmiede"



Architekt: Freie Architekten und Planer
Sigrid Graf und Dieter Völk
Moltkestr. 9, 89129 Langenau

Gefertigt: 89129 Langenau, den 26. März 1997
Geändert: 89129 Langenau, den 25. Mai 1997

1. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 08.04.1994

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 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
- 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
- 2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan. Bezugspunkte für die Bemessung der
Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschoß-
fußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut.
Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis zur
Oberkante Firstziegel.
- 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
- 2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO, entsprechend
den näheren Festsetzungen im Plan.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Bau NVO sind, soweit es
sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen unzulässig.
- 2.4.2 Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücks-
flächen zulässig.
- 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.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.6.1 Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EFH-R) der Gebäude, sind im Bebauungsplan bindend festgelegt.

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

2.7.1 Das im Plan eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung ist bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

2.8 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

2.8.1 Auf den Grünflächen sind die baulichen Anlagen zulässig, die mit der im Plan eingetragenen Nutzung wesensmäßig verbunden und für diese Nutzung notwendig sind.

2.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

2.9.1 Die im Plan eingezeichneten Flächen sind bei den jeweiligen Grundstücken zu belasten.

2.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.10.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten:

pfg 1 Bepflanzung Bachrand - Bepflanzung entlang Fußweg

Bäume I. Ordnung:

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Bäume II. Ordnung:

Rhamnus frangula - Faulbaum

Salix viminalis - Korbweide

Salix caprea - Salweide

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sträucher:

Viburnum opulus - Schneeball

Sambucus nigra - Holunder

Salix aurita - Ohrweide

Salix purpurea - Purpurweide

Cornus sanguinea - Hartriegel

Rosa rugosa - Kartoffelrose

pfg 2 Bepflanzung entlang L 1261

Bäume I. Ordnung:

Alnus glutinosa - Schwarzerle

Aesculus hippocastanum - Kastanie

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Quercus robur - Stieleiche

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Schneeball
Corylus avellana	-	Haselnuß
Sambucus nigra	-	Holunder
Ligustrum vulgare	-	Liguster

pfg3 Bepflanzung bei öffentl. Parkfläche

Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
--------------------	---	-------------

pfg4 Bepflanzung Hausgärten

Pro Baugrundstück ist 1 Winterlinde oder 1 Apfeldorn oder 1 normaler Apfelhochstamm entsprechend Bebauungsplan zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO werden folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachdeckung

3.1.1.1 Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Für Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Sonnenkollektoren sind nicht reflektierende Rahmen vorgeschrieben.

3.1.2 Dachaufbauten

Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten (Schnittpunkt Traufe Dachaufbau / Außenkante Hauptdach) darf bei Schleppegauben max. 1,40 m betragen.
Bei Giebelgauben ist die Höhe (Schnittpunkt Traufe Dachaufbau / Außenkante Hauptdach) max. 1,50 m.
Die Dachneigung muß gleich der Dachneigung des Hauptdaches sein.

3.1.2.1 Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zu den Ortgängen haben und ihre Länge wird auf max. 1/3 der Dachtraufe begrenzt.

3

3.1.3 Dachform

3.1.3.1 Siehe Eintragungen in der Planzeichnung

3.1.3.2 Flachdächer sind nicht zulässig.

3.1.4 Antennen

3.1.4.1 Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO wird festgesetzt, daß Außenantennen unzulässig sind, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluß möglich ist.

Ansonsten ist je Hauptgebäude max. 1 Empfangseinrichtung möglich.
Auf Nebengebäuden dürfen keine Empfangseinrichtungen erstellt werden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 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.

3.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzstaketenzäune bis 1,00 m Gesamthöhe zugelassen; dabei sind Mauern bis zu 0,3 m Höhe zugelassen, Maschendrahtzäune sind zwischen den Nachbargrundstücken bis zu 1 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

3.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 0,50 m zulässig, wenn diese dem vorhandenen Geländeverlauf entsprechen und der Oberflächenwasserabfluß Nachbarbelange nicht beeinträchtigt.

3.4.2 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

3.4.3 Stützmauern sind unzulässig.

3.5 Grenzabstände (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

3.5.1 Garagen in den Abstandsflächen dürfen, abweichend von den Werten nach § 6 LBO, eine Firsthöhe von 6,00 m und Wandfläche von bis zu 30 m² erreichen. Die Länge der Garagen darf max. 7,50 m betragen.

3.6 Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.6.1 Auf jedem Grundstück sind mindestens 1 Doppelgarage / 2 Stellplätze bzw. 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,00 m einzuhalten. Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

4. Hinweise

4.1 Archäologische Funde

4.1.1 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.

4.2 Verwendung Erdaushubmaterial

- 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 oder in dem vom Planer vorgesehenen Bereich auf dem Festplatz zu verbleiben.

4.3 Zisternen

- 4.3.1 Zur Gartenbewässerung soll das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufgefangen werden. Die Größe des nutzbaren Zisternenvolumens muß mindestens 2,0 cbm betragen.


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 **4. Dez. 1996** beschlossen, den Bebauungsplan "Schmiehe" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß ist am **13.12.96** ortsüblich bekanntgemacht worden.

..... **20. Dez. 1996**


Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am **19. Dez. 1996** stattgefunden.

..... **20. Dez. 1996**


Bürgermeister

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

..... **14. Jan. 1997**


Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **26. März 1997** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Schmiehe" und seine Begründung vom **14. April 1997** bis **14. Mai 1997** öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am **4. April 1997** mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorge-

bracht 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 ~~1.4. April 1997~~ bis ~~1.4. Mai 1997~~ öffentlich ausgelegen.

.....**2.2. Mai 1997**.....


Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **28. Mai 1997** die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.


Das Prüfungsergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

.....**3. Juni 1997**.....


Bürgermeister

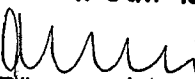
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom **28. Mai 1997** den Bebauungsplan "Schmiehe" als Satzung beschlossen.

.....**3. Juni 1997**.....

 Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom**4. Juli 1997** dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis angezeigt.

.....**4. Juli 1997**.....


Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....

Bürgermeister

7. Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom **28. Mai 1997** überein.

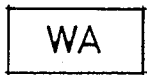
Ausgefertigt:**3. Juni 1997**.....




Bürgermeister

Zeichenerklärung:

Planzeichen entsprechend Planzeichenverordnung vom 18.12.1990



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

I

max. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

TH 4,10 m

max. Gebäudehöhe, gemessen am Schnittpunkt Dachhaut - Außenwand
max. Traufhöhe bez. auf Erdgeschoßfußbodenhöhe - Rohfußboden (EFH-R)
(§ 18 BauNVO)

FH 9,40 m

max. Firsthöhe bez. auf Erdgeschoßfußbodenhöhe - Rohfußboden (EFH-R)
(§ 18 BauNVO)

z.B. 0,4

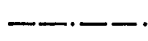
Grundflächenzahl (Höchstgrenze) § 16 BauNVO

z.B. 0,6

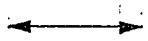
Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze) § 16 BauNVO



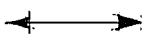
nur Einzelhäuser zulässig



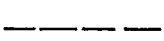
Baugrenze



Firstrichtung verbindlich Hauptgebäude



Firstrichtung verbindlich Garage



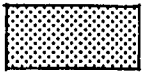
geplante Grundstücksaufteilung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches als Bebauungsplan

P

öffentliche Parkflächen



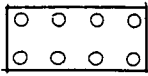
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Gehweg (Fußgängerbereich)



Baum als Richtlinie für die Ausführung



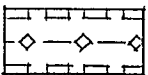
Fläche entsprechend Pflanzgruppe als Richtlinie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



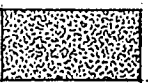
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfeld)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallversorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Abfall



Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



öffentliche Grünfläche - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Festplatz
- Uferbereich, naturbelassen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Höhenbeschränkungen: max. Firsthöhe
max. Traufhöhe