

TEXTTEIL

Bebauungsplan "Ziegelwasen" 1. Änderung, 12.06.2008

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617) in der jeweils gültigen Fassung.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996 (GABl. S. 289) in der jeweils gültigen Fassung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB u. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

Tabelle über die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen.

Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Zulässige Nutzungen bzw. Nutzungseinschränkungen
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1(6) 1 BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO

GRZ Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

ED offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Firstrichtung entsprechend Planeinschrieb.

1.5 Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen sind Pergolen, Gebäude bis 20 m³ umbauten Raumes, wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten etc.

1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerische Darstellung der Verkehrsflächen gibt die max. Ausdehnung wieder. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen zu dulden.

1.7 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und §18 BauNVO

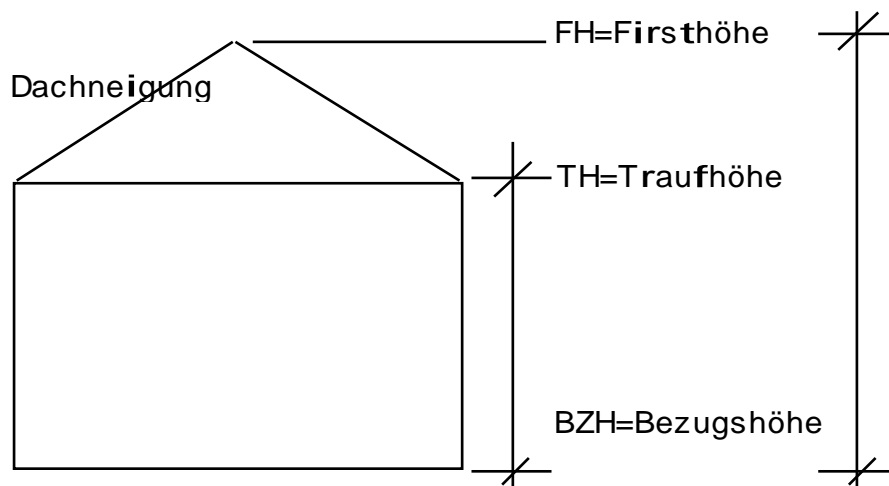
Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.
- Festlegung der maximalen Firsthöhe bezogen auf die BZH - siehe Planeinschrieb.

BZH = Bezugshöhe.

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Firsthöhe = größte Höhe der Dachflächen.



Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Dritteln der Gebäudelänge einzuhalten.

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

Straßenbegleitende Bäume

Die eingezeichneten Bäume sind als hochgewachsene Einzelbäume (Carpinus betulus - Stammumfang mindestens 14-16 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der Abstand zur Straßenkante muss einheitlich 1,5 m betragen. Eine Verschiebung in Längsrichtung parallel zur Straßenkante ist zulässig.

Westliche und nördliche Gebietsgrenze

Im Bereich der westlichen Gebietsgrenze sind kleinkronige Bäume entsprechend Artenliste vorzusehen. Eine Verschiebung in der achsialen Flucht ist zulässig.

Gärten

Zur Entwicklung einer dauerhaften Grünstruktur innerhalb des Geltungsbereiches ist je Parzellengrundstück bis 375 qm mindestens 1 Hochstamm aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Ab 375 qm Grundstücksgröße sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen. Ausgenommen sind die Parzellen, die mit einem konkret festgelegten Pflanzgebot versehen sind.

Auf allen privaten Flächen können Hecken oder Einzelsträucher entsprechend der Artenliste gepflanzt werden.

Artenliste:

Mittel- bis großkronige Bäume

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Betula pendula* Hängebirke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Buche
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Kleinkronige Bäume

- *Malus domestica* Wildapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus communis* Holzbirne
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Malus hybriden* Obst-Hochstämme

Sträucher

- *Cornus sanguinea* Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus laevigata* Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus catharticus* Kreuzdorn
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundsröse
- *Salix caprea* Salweide
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Hirschholunder
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

1.10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Lageplan mit entsprechender Signatur eingetragenen Einzelbäume (*Carpinus betulus*) sind zu erhalten und zu pflegen, bzw. bei natürlichem Abgang durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauphase ist auf geeignete Schutzmaßnahmen zu achten (z.B. DIN 18920).

1.11 Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In der gekennzeichneten Fläche des Plangebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Die Gestaltung der Grundrisse sollte so erfolgen, dass Räume mit Wohn- oder Schlafnutzung auf den schallabgewandten Gebäudeseiten liegen. Sollte dies nicht möglich sein, ist das erforderliche Schalldämmmaß der passiven Schutzeinrichtungen in der Baugenehmigung auf Grundlage der maßgebenden Vorschriften (DIN 4109 und VDI 2719) nachzuweisen.

Für die Dimensionierung sind folgende Lärmpegelbereiche der DIN 4109 maßgebend:

Westseite: EG/OG/DG: III
Nordseite: EG/OG/DG: III
Südseite: EG/OGDG: III
Ostseite: keine erhöhten Anforderungen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform entsprechend Planeinschrieb.

Die Hauptfirstrichtung und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Bei Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

Dachdeckung: Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen zu decken.

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen und müssen mindestens einen Abstand von 1,5 m (in der Dachebene gemessen), vom Ortgang einhalten. Dachaufbauten dürfen erst 0,5 m unterhalb des Firstes ansetzen.

Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20-80 nach Eurocolorsystem).

2.2 Außenanlagen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Mauern nicht zulässig und dürfen Holzzäune eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Des weiteren sind Maschendrahtzäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken eingebunden sind.

Oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten sind wegen der Lage im geplanten Wasserschutzgebiet III B dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird. Bei "günstiger" Untergrundbeschaffenheit (DVGW Arbeitsblatt 101) können auch "offene" Bauweisen erfolgen. Das Vorhandensein "günstiger" Untergrundbeschaffenheit ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).

Demgegenüber sind Wege sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflußbeiwert < 0,5 herzustellen.

2.3 Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (3) Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf sind zulässig.

2.5 Einbau von Zisternen § 74 (3) Nr. 2 LBO

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 2 m^3 je 100 m^2 Dachfläche anzusetzen. Für das Rückhaltevolumen darf eine eventuelle Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.

3. HINWEISE

- 3.1 Das Gebiet liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebeits "Ödachsee" der Gemeinde Rechberghausen. Es sind die für diese Schutzzone zu erwartenden Beschränkungen und Verbote in der jeweils gültigen Rechtsverordnung zu beachten.
- 3.2 Das Anschneiden von Grundwasser ist im Wasserschutzgebiet generell untersagt.
- 3.3 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 Für Erdarbeiten wird auf § 202 BauGB verwiesen. Mutterboden ist ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
- 3.5 Der Eigentümer hat das Anbringen von:
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen,
 - Fundamente (Hinterbeton von Randsteinen), Verteilerkästen von Versorgungsunternehmen (Energieversorgungsunternehmen, Telekom)auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).
- 3.6 Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind geeignete Rückstausicherungen in die Grundstücksentwässerung einzubauen. Die Rückstaeubene ist die Straßenoberkante.
- 3.7 Für das Gebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pressel + Molnar, Urbach vom 13.02.2003 vor.
- 3.8 Zum Bebauungsplan wurde vom Büro der Landschaftsarchitekten Jedamzik + Reinboth, Stuttgart, ein Grünordnungsplan (20.02.2003 / 10.04.2003) erstellt.

AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß durch Gemeinderat (§ 13a BauGB)	vom 13.03.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a Abs.3 Ziffer 1 BauGB)	am 10.04.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Gelegenheit für die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB)	am 10.04.2008 im Schurwaldboten Nr. 15
Gelegenheit für die betroffene Öffentlichkeit zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)	vom 11.04.2008 bis 25.04.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am 01.04.2008
Beschluß über die eingegangenen Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am 12.06.2008
Ergebnismitteilung (§ 3 (2) BauGB)	am -
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am 12.06.2008

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Adelberg, den

(Bürgermeister Hermann)