

# **Bebauungsplan“Hochstein II” Ortsteil Ringgenweiler Gemeinde Horgenzell**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG**

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen


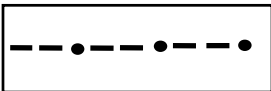
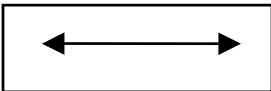
### **A) RECHTSGRUNDLAGEN**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.8.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002. (BGBl. I.S. 2850)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000. (BGI. S. 760)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990
5. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.F. vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581)

### **B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

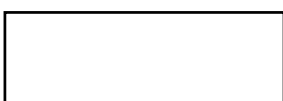
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO

	<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ =0,4*</b>		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
<b>GFZ =0,5*</b>		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = 3,8 m*</b>		Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = 7,5 m*</b>		Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH =642,00*</b>		Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.  Höhenlage freistehender Garagen: Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bei freistehenden Garagen dürfen max. 30 cm ober- oder unterhalb der anschliessenden Strassenhöhe liegen.	§ 9(2)	BauGB
	<b>3.</b>	<b>Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3	Stellung der baulichen Anlagen: (First- und Gebäuderichtung) eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von $\pm 30^\circ$ möglich	§ 9(1)2	BauGB

3.4	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
4.	<b>Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.</b>  zulässig sind:	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
4.1	Garagen, Carports und Stellplätze		
4.2	Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.		
4.3	Die nachfolgenden drei Nebenanlagen - Gartenlauben bzw. Gartenhäuser - Geräte- und Holzschuppen - Gewächshäuser sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit einer Grundfläche von bis zu 4% der Grundstücksfläche, höchstens aber 30 qm (Traufhöhen und Gestaltung siehe "örtliche Bauvorschriften). Auf einem Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig, wobei aber eine Mischung der oben beschriebenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes möglich ist. Darüber hinaus ist als zweite Nebenanlage ein Gewächshaus zulässig.  Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen: 1. Kleinschwimmbädern, die die Grösse von 12 qm oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten generell auf dem gesamten Grundstück. Kleinschwimmbädern im Hauptgebäude integriert sind zulässig. 2. stationäre Antennenanlagen für Amateurfunk in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. 3. Hundezwinger und Taubenschläge generell auf dem gesamten Grundstück.		

5.	<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	§ 9(1)11	<b>BauGB</b>
----	------------------------------------	----------	--------------



Strassenfläche	§ 9(1)11	BauGB
Siehe zeichnerischer Teil		Nr. 6-3 PlanV)



Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage

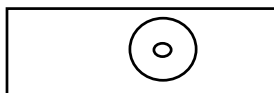


Öffentlicher Parkplatz  
Siehe zeichnerischer Teil

**6. Flächen für Versorgungsanlagen** § 9(1)12 BauGB  
Keine Festsetzungen § 9(1)21 BauGB

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9(1)20 BauGB  
**Ausgleichsmassnahmen** i. V. mit § (1)25a+b BauGB

7.1 Einzelpflanzgebote



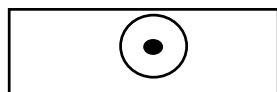
Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm. § 9(1) 25a BauGB  
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Bäume der Pflanzliste 1  
(Bäume mit großem Kronenvolumen)

Obsthochstammbäume in Lokalsorten  
Esche Fraxinus exelsior  
Birke Betula pendula  
Schwarzerle Alnus glutinosa  
Vogelkirche Prunus avium  
Walnuss als Hochstamm oder Sämlinge

Bäume der Pflanzliste 2  
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Eberesche Sorbus aucuparia  
Hainbuche Carpinus betulus  
Feldahorn Acer campestre  
Traubenkirsche Prunus padus

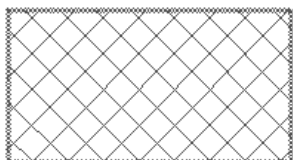


7.2 Pflanzerschutz § 9(1) 25b BauGB  
Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzerschutz)

7.3 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen,

Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

**8. Schallschutz § 9(1)24 BauGB**



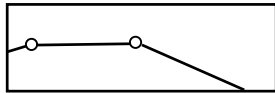
8.1 In dem zur Landesstrasse L 288 angrenzenden Baufenster ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich der Nachweis zum baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz in Hochbauten) an den Westfassaden (der Lärmbelastung zugewandter Bereich) der Wohngebäude erforderlich.

**9. Planbereich § 9(7) BauGB**



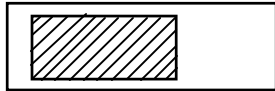
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## C) HINWEISE

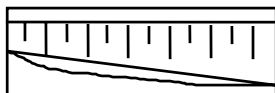


### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

### Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

### Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

### Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden muss das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

### Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

### Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

### Schallgutachten

Für die Überprüfung der Belastungen aus der Landesstrasse L 288 wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Schallimmissionschutz ISIS, Dipl. Ing. M. Spinner, 88499 Riedlingen vom 24.05.2004 erstellt.

Die Ergebnisse dieses Schallgutachtens wurden abgewogen und soweit städtebaulich vertretbar, wirtschaftlich sinnvoll und auch für die Bebauung (Ausblickssituation) angemessen berücksichtigt.

Für die Planung der Gebäude sowie zu Schallschutzanforderungen

wurden hierzu eine Reihe von Empfehlungen ausgesprochen.  
(Grundrissausrichtung, Anordnung der Schlafräume  
schallabgewandt, Ausrichtung der Freisitze, Baumaterialien, etc.)

Auf dieses Schallgutachten wird deshalb ausdrücklich verwiesen.  
Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung des  
Bebauungsplanes.

## **D) ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 18.02.2004 / 26.03.2004 / 06.07.2004

Anerkannt:  
Horgenzell, den 18.02.2004 / 26.03.2004  
zuletzt geändert 06.07.2004

Aufgestellt:  
Ebersbach, den 18.02.2004 / 26.03.2004  
zuletzt geändert 06.07.2004



.....  
Bürgermeister Brugger

.....  
Roland Groß