

Bebauungsplan“Hochstein II” Ortsteil Ringgenweiler Gemeinde Horgenzell

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen


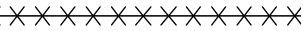


A) RECHTSGRUNDLAGEN

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

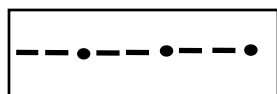
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
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

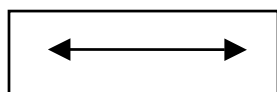
	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4*		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,5*		max. Größe der Geschosfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = 6,5 m*		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
GH = 9,5 m*		Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH =468,00*		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
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5)	BauNVO
		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5)	BauNVO
	3.	Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
	3.2.1	Doppelhaus		



3.2.2 Einzelhaus

3.3 Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

§ 3(1+3) BauNVO

3.4 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

3.5 Garagen und/oder Stellplätze
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.§ 9(1)4 BauGB
§ 12 BauNVO4. **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, etc.**§ 9(1)2+4 BauGB,
§23 BauNVO

zulässig sind:

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.

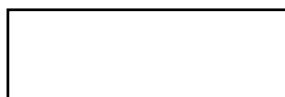
4.3 Die nachfolgenden drei Nebenanlagen
- Gartenlauben bzw. Gartenhäuser
- Geräte- und Holzschuppen
- Gewächshäuser
sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit einer Grundfläche von bis zu 4% der Grundstücksfläche, höchstens aber 30 qm (Traufhöhen und Gestaltung siehe "örtliche Bauvorschriften). 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.
2. stationäre Antennenanlagen für Amateurfunker in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Hundezwinger und Taubenschläge generell auf dem gesamten Grundstück.

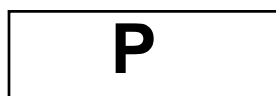
5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



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

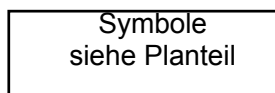


Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsanlage



Öffentlicher Parkplatz
Siehe zeichnerischer Teil

6. Flächen für Versorgungsanlagen § 9(1)12 BauGB

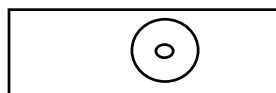


6.1 Leitungsrechte § 9(1)21 BauGB

LR 1: Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
LR 2: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger EnBW + Deutsche Telekom

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

7.1 Einzelpflanzgebote



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.
Pflanzenauswahl: 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

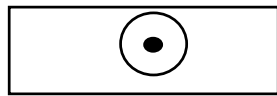
Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

Eberesche Sorbus aucuparia

Hainbuche Carpinus betulus

Feldahorn Acer campestre

Traubenkirsche Prunus padus



7.2

Pflanzerhalt

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzerhalt)

§ 9(1) 25b

BauGB

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)

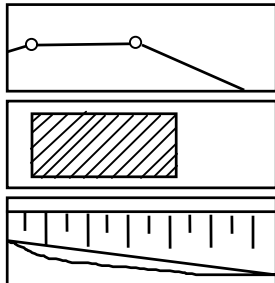
8.

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 Bauungspläne“ wird hingewiesen.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Antennenanlage

Für das gesamte Baugebiet ist eine Gemeinschaftsanlage geplant.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 18.02.2004

Anerkannt:
Horgenzell, den 18.02.2004

Aufgestellt:
Ebersbach, den 18.02.2004

.....
Bürgermeister Brugger

.....
Roland Groß