

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990/22.07.2011

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 B „Neue Gärten“

- 1.1 Art der Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 und § 1 (6) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- sind Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig
 - werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,4.
- Im Bereich WA 1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,3 m.
- Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,5 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 4,5 m.
- Allgemein für alle Bereich gilt:
Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
- 1.3 Höhenlage von Gebäuden**
§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen nicht überschritten werden.
Sie dürfen um bis zu 30 cm unterschritten werden.

-
- 1.4 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO
- Gemäß Einschrieb im Lageplan:
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser
sind zulässig
- 1.5 Überbaubare
Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch
Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
- 1.6 Garagen**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
- sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und in den besonders für
Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen**
§ 14 (1) i.V.m.
§ 23 (5) BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind,
soweit es sich um Gebäude i. S. d. §2(2) der
Landesbauordnung für Baden – Württemberg
handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen
Verkehrsfläche nicht zulässig .
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der
Baugrundstücke nur zulässig, soweit der
umbaute Raum 20 cbm nicht überschreitet.
- 1.8 Anschluss der Grundstücke
an die öffentlichen Verkehrs-
flächen**
§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB
- Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und
Entwässerungseinrichtungen entstehenden
Böschungen sowie der Stützbeton für
Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind
auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Der
Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt
max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der
Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der
Verkehrsflächen sowie notwendige
Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes
Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00
m zu dulden.
- 1.9 Pflanzgebote**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- PFG 1:
An den im Lageplan dargestellten Stellen sind
heimische, standortgerechte großkronige
Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen
und dauerhaft zu unterhalten.
Artenbeispiele siehe Hinweis Nr. 9
- PFG 2:
Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein
heimischer, standortgerechter mittel- oder
großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-
Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft
zu unterhalten.
Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte
ist nicht bindend.
Artenbeispiele siehe Hinweis Nr. 9

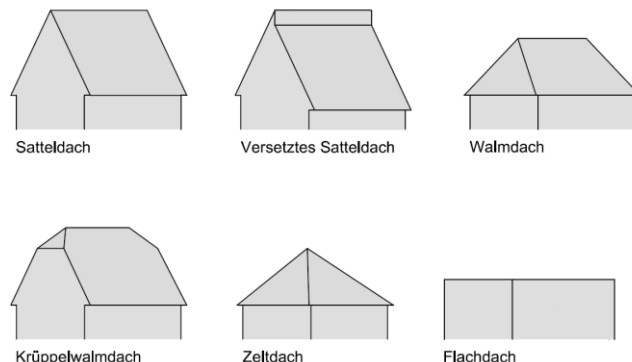
2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 820 B „Neue Gärten“

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10°-40° und Flachdächer zulässig.



Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.

Garagendächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind zu begrünen.

2.1.3 Firstrichtung / Gebäudestellung

gemäß Einschrieb im Lageplan. Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn der Querbau 1/2 der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes. Die Dachanschlüsse von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Grundstücken sind max. 120 cm hohe Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 100 cm zulässig und mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze

sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² Dachfläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
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 erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
4. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
6. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
7. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.
8. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro Stadtlandingenieure erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.
9. Geeignete Baumarten:
Großkronige Laubbäume:
Acer platanoides-Spitz-Ahorn, Carpinus betulus-Hainbuche, Fraxinus excelsior-Esche, Quercus petraea-Trauben-Eiche, Quercus robur-Stiel-Eiche, Tilia platyphyllos-Sommer-Linde.
Mittelkronige Laubbäume: Acer campestre-Feldahorn, Prunus avium-Vogelkirsche
Obstgehölze:
- Apfel: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel,

Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller
Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference
- Walnuss: Sämlinge, Nr. 26, Nr. 139

Für Gehölzpflanzungen geeignete, heimische Straucharten:
Cornus sanguinea-Blut-Hartriegel, Corylus avellana-Hasel, Ligustrum vulgare-Liguster,
Prunus spinosa-Schlehe, Rosa canina-Hunds-Rose, Viburnum lantana-Wolliger
Schneeball (=Hauptsortiment der gebietsheimischen Arten).
Aus dem Nebensortiment zusätzlich Cr. laevigata-Zweigrifflicher Weißdorn, Crataegus
monogyna Eingrifflicher Weißdorn, Lonicera xylosteum-Gewöhnliche Heckenkirsche,
Rhamnus cathartica-Echter Kreuzdorn, Rosa rubiginosa-Weinrose, Salix caprea-Sal-
Weide, Salix purpurea-Purpur-Weide, Sambucus nigra-Schwarzer Holunder,
Sambucus racemosa-Trauben-Holunder, Viburnum opulus-Gewöhnlicher Schneeball.

10. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Kellergeschosse wird empfohlen z.B. mittels einer „Weißen Wanne“.
11. Die geplanten Gebäude können im Untergeschoß nur über eine Hebeanlage entwässert werden, sie sind im Lageplan mit (x) hinter der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe gekennzeichnet.