

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.06.2013
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 918 E „Neue Hofwiesen“

- 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) 8,5 m.
- Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,0 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 Bereiche 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 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
<ul style="list-style-type: none">- 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 Untergrundver-
besserungen 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: öffentliche Grünfläche
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen
sind standortgerechte, hochstämmige Obstbäume
(Stammumfang mind. 18 cm) gemäß Pflanzliste
anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die
Flächen sind durch Einsaat einer autochthonen
Wiesenmischung zu begrünen und dauerhaft zu
unterhalten.
<i>Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11</i>

PFG 2: private Grünflächen
In der im Lageplan dargestellten Anzahl sind
standortgerechte, hochstämmige Obstbäume
(Stammumfang mind. 18 cm) gemäß Pflanzliste
anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im
Lageplan eingetragene Lage der Baumstandorte
ist nicht bindend. Die Flächen sind zu begrünen
und dauerhaft zu unterhalten.
<i>Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11</i> |

PFG 3:

In der im Lageplan dargestellten Anzahl sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Stammumfang mind. 18 cm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind 3 Laubsträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Lageplan eingetragene Lage ist jeweils nicht bindend.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11

PFG 4:

In der im Lageplan dargestellten Anzahl sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume im Westen und Obstbäume im Osten (Stammumfang mind. 18 cm) gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind 3 Laubsträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Lageplan eingetragene Lage ist jeweils nicht bindend.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11

1.10 Private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

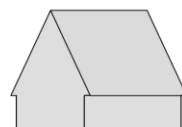
Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 918 E „Neue Hofwiesen“

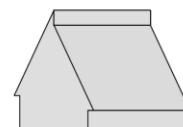
2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

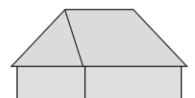
Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10°-40° und Flachdächer zulässig.



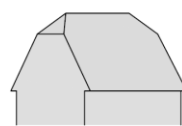
Satteldach



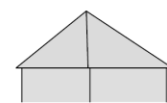
Versetztes Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Zeltdach



Flachdach

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 nur bei einer Traufhöhe bis maximal 4,80 m zulässig.

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. 50 cm hohe Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 30 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen.

Einfriedungen im Bereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind als Zäune nur mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen allgemein nicht zulässig.

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 befestigte Fläche bzw. 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 Bußgeldverfahrens 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 Blaser 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. Bei der Luftbildauswertung des Plangebietes wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden Württemberg eine Verdachtsfläche festgestellt. Eine Überprüfung des Geländes nach dem heutigen Stand der Technik wurde daraufhin beauftragt. Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des KMBD ist auf der überprüften Fläche dann nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen, eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit wird jedoch nicht übernommen.
10. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

11. Pflanzlisten

PFG 1 und 2:

Wildobst:

Malus sylvestris Wildapfel, *Pyrus communis* Wildbirne, *Sorbus tominalis* Elsbeere
Obstgehölze (Die Liste kann durch weitere lokal typische Obstsorten gemäß Pflanzgebot 3 ergänzt werden, wenn im Bereich angrenzend an die landwirtschaftliche Nutzfläche auf Obstbäume auf stark wachsenden Unterlagen und Walnussbäume verzichtet wird):

Apfel Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Landsberger Renette

Kirsche Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze

Zwetschgen Ontariopflaume, Hanita, Stanley

PFG 3 und 4:

Großkronige Bäume:

Acer platanooides, Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn

Carpinus betulus, Hain-Buche

Tilia platyphyllos, Sommer-Linde

Tilia cordata, Winter-Linde

Fraxinus excelsior, Gemeine Esche

Klein- und mittelkronige Bäume:

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Hänge-Birke
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

In dem gekennzeichneten Bereich können (Wild-) Obstgehölze auf mittel oder stark wachsenden Unterlagen gepflanzt werden:

Apfel	Klarapfel	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm	Roter Boskop
	Rote Sternrenette	Böbinger Sämling
Birne Gellerts	Lorcher Schulzenapfel	Landsberger Renette
	Butterbirne	Gute Graue
	Gelbmöstler	Gute Luise
Kirsche	Große Prinzessin	Hedelfinger
	Schneiders späte Knorpel	Knauffs Schwarze
	Regina	
Zwetschgen	Ontariopflaume	Hanita
	Stanley	
Wildobst	<i>Malus sylvestris</i> , Wildapfel	
	<i>Pyrus communis</i> , Wildbirne	
	<i>Sorbus domestica</i> , Speierling	
	<i>Sorbus tominalis</i> , Elsbeere	
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i> , Roter Hartriegel	
	<i>Corylus avellana</i> , Haselnuss	
	<i>Crataegus laevigata</i> , Zweigriffeliger Weißdorn	
	<i>Crataegus monogyna</i> , Eingriffeliger Weißdorn	
	<i>Euonymus europaeus</i> , Pfaffenhütchen	
	<i>Ligustrum vulgare</i> , Rainweide/Liguster	
	<i>Lonicera xylosteum</i> , Rote Heckenkirsche	
	<i>Rosa canina</i> , Hunds-Rose	
	<i>Prunus spinosa</i> , Schlehe	
	<i>Salix caprea</i> , Sal-Weide	
	<i>Salix cinerea</i> , Grauweide	
	<i>Salix purpurea</i> , Purpurweide	

Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 c