

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 145 A III „Am Studentenwäldle“
Stand 27.03.2015 / 01.07.2015

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014
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. 145 A III „Am Studentenwäldle“

- 1.1 Art der Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet
innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 0,35.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen**
§ 16 (2) Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO
- Im WA1 und WA 2 beträgt die zulässige maximale Traufhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, talseitig 9,00 m. Dabei darf die absolute zulässige maximale Traufhöhe in m ü.NN, gemäß dem Einschrieb im Lageplan nicht überschritten werden.
- 1.4 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO
- Im WA1 abweichende Bauweise (a), jedoch sind abweichend von der offenen Bauweise nur Einzelhäuser (E) zulässig. Dort sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Grundstücksgrenze bis maximal 8,00 m Wandlänge zulässig, ohne Begrenzung der Wandfläche und Wandhöhe. Im WA2 offene Bauweise (o), jedoch nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

-
- | | | |
|---------------|---|--|
| 1.5 | Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. |
| 1.6 | Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig, wobei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten ist.

Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 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 | Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr.11 BauGB | Fahrbahn, Gehweg |
| 1.9 | Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
§ 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. |
| 1.10 | Private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB | Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden. |
| 1.10.1 | Private Grünfläche / SPE-Fläche 1 – Anlage einer Nasswiese | Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und als Nasswiese zu gestalten. Dazu ist |

gemäß der technischen Planung des Ingenieurbüros BFI Zeiser für die Anlage einer Nasswiese (siehe Anlage 4) ein ca. 0,50 m tiefer Sickergraben zu erstellen, in den sowohl das hangseitig aufgefangene Oberflächen- und Schichtwasser als auch das Dachflächenwasser der Wohngebäude einzuleiten ist. Von dort kann das Wasser in die angrenzende Wiesenfläche überlaufen und es kann sich eine Nasswiese bilden. Ergänzend sind einige ca. 50 cm tiefe Sickerstränge, vom Drainagegraben ausgehend, in die talseitige Fläche zu verlegen. Überschüssiges Wasser wird über den talseitig parallel zum Feldweg verlaufenden Wassergraben abgeleitet, wozu dieser Graben ebenfalls auf 0,50 m Tiefe auszuräumen ist.

1.10.2 Private Grünfläche 2 – Streuobstwiese

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes gemäß Pflanzgebot PFG 2 (siehe Festsetzung Ziff. 1.12.2) zu gestalten. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB)

Die im Lageplan als private Grünflächen (Festsetzungen Ziff. 1.10.1 und 1.10.2) dargestellten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind allen privaten und öffentlichen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.11.1 Nisthilfen

Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel

Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete Quartiere für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Für den entfallenden Obstbaum sind 2 Großraumhöhlen und 5 Spaltenkästen für

Fledermäuse in den angrenzenden Gehölzstrukturen zu exponieren. Für die verbleibenden Obstbäume ist eine Kronentlastung vorzusehen, damit diese Bäume als Quartiere für Fledermäuse erhalten bleiben. Für die Brutvogelfauna sind für den zu rodenden Obstbaum 5 Nistgelegenheiten mit unterschiedlich großen Einfluglöchern zwischen 28 und 42 mm in den umgebenden Strukturen zu exponieren.

Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.

1.12 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.12.1 PFG 1 - Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Pro angefangene 300 m² allgemeine Wohngebietsfläche ist auf den nicht bebauten Grundstücksteilen ein mittelkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Die Anzahl der im Plan festgestellten Bäume ist bindend. Die Standorte beispielhaft. Stammumfang für Laubbäume mind. 18 – 20 cm und für Obstbäume mind. 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände.

Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12

1.12.2 PFG 2 - Streuobstwiese

Das Pflanzgebot PFG 2 ist zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 10 – 12 cm betragen.

Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12

1.13 Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht LR 1

Leitungsrecht auf den Flurstücken 1173/8 und 1173/9 für einen Mischwasserkanal zugunsten des Flurstücks Nr. 1174/2.

Leitungsrecht LR 2

Leitungsrecht auf den Flurstücken 1173/6, 1173/8 und 1173/9 für einen Oberflächenwasserkanal zur Ab- und Durchleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem südlich angrenzenden Außenbereich sowie des Dachflächenwassers aus den angrenzenden Grundstücken.

-
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
Nr. 145 A III „Am Studentenwäldle“
- 2.1 Dächer**
§ 74 (1) Nr. 1 LBO
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung** Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer (SD / WD) mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
- 2.1.2 Dacheindeckung** Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.
- Flachdächer (Garagen), sofern nicht als Terrassen ausgebildet, sind zu begrünen.
- 2.1.3 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** *Aufschüttungen und Abgrabungen:*
§ 74 (1) Nr. 3 LBO sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.
- Stützmauern:*
Stützmauern sind zum Außenbereich, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den bestehenden Nachbargrundstücken hin nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen.
Für Stützmauern und Einfriedungen gilt, dass mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.
- 2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze** sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Dachflächenwasser zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Sickergraben 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
4. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 dringend empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 3 Abs.3 Trinkwasserverordnung (Anzeige Nutzung einer Betriebswasseranlage bei Brauchwassernutzung) und § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. 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.
6. 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.

7. Bei Stützmauern und Einfriedungen ist mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.
8. Das Plangebiet liegt an einem relativ stark geneigten Hang. Im Falle von Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden ist mit Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen zu rechnen.
9. Im Planungsbereich ist mit oberflächennahen Vernässungen und Quellaustritten (vgl. Gutachten Erschließung BG „Am Studentenwäldle“ – Ausgleichsmaßnahme: Technische Planung zur Nasswiese auf Flurstück 1173 vom Büro BFI, Ellwangen unter Anlage 4) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung, das Einleiten von Grund-, Sicker- und Drainagenwasser in das öffentliche Kanalnetz untersagt ist.
10. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht, offene Kellertreppen mit einer parallel verlaufenden Schräge zu versehen. Überprüfen der Baugesuche auf mögliche Amphibienfallen und Planung von Abdeckgittern oder Ausstiegshilfen für diese Tiergruppen.
11. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
12. Pflanzlisten PFG 1 und 2:
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

Birne	Kaiser Wilhelm	Roter Boskop
	Rote Sternrenette	Böbinger Sämling
	Lorcher Schulzenapfel	Landsberger Renette
	Gellerts 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		
<i>Sambucus nigra + racemosa</i> , Schwarzer + Trauben Holunder		
<i>Viburnum lantana</i> , Wolliger Schneeball		
<i>Viburnum opulus</i> , Gewöhnlicher Schneeball		

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

13. Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum Erdgeschossniveau möglich. Das Abwasser der Untergeschosse muss zum Kanal gepumpt werden.