

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 ABS.1
BAUGB GEFASST AM 27.02.2002
UND IM AMTSBLATT NR. 8
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM 01.03.2002

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1
BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 27.02.2002
DURCHFÜHRT AM 13.03.2002 und i.d. Zeit
VOM 04.03.2002 BIS 22.03.2002

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 26.07.2002
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. 30 vom 02.08.2002
VDM 12.08.2002 BIS 16.09.2002

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB
UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM

GENEHMIGUNG GEMÄSS §10 BAUGB UND §74
LBO DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALB-
KREIS, ERTEILT MIT ERLASS
VDM

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS §10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM

GEMEINDE NEULER / ORTSTEIL GAISHARDT

BEBAUUNGSPLAN

"DORFFELD I"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Beil. III zur Satzungs-
genehmigung
vom 11.12.2002 Nr. 23



TEIL 2 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



**PLANUNGSGRUPPE
BRENNER+FUCHS
ARCHITEKTEN+INGENIEURE**

Bauleitplanung
Erschließungsplanung

GEFERTIGT	ENTWURF ANERKANNT
Ellwangen, 20.08.2001/	Neuler, 20.08.2001/
21.01.2002/	21.01.2002/
13.06.2002/	13.06.2002/
22.10.2002	22.10.2002

Wolfgangstraße 8
73479 Ellwangen/Jagst

Telefon 07961 / 98 81-0
Telefax 07961 / 5 37 34



Fischer
Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Dorffeld I“


Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG
 - 1.1 ART DER NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)
 - 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
2. BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

 ED offen, nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal je 2 Wohneinheiten zulässig
3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile gekennzeichneten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Gebäude sind einzuhalten. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 10 Grad ist in beiden Richtungen zulässig.
4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN:
(§ 14 Abs. 1 l. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte je Grundstück bis 20 m² BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; unter der Bedingung, dass ein entsprechender Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 0,50 m eingehalten wird. Auf B. Ziff. 6 wird verwiesen.
5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 35 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen, Einzelbäume und Baumgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
7. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN
UND DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.
Die geplante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Gebäude, darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Strasse, diese um +/- 25 cm nicht über- bzw. unterschreiten.
8. LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
- Die mit LR 1 gekennzeichnete Fläche, dient der Sicherung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig. Diese Fläche wird zugunsten der Gemeinde Neuler und der EnBW ODR belastet.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Dorffeld I“

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Dorffeld I“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

1. GEBÄUDEHÖHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) darf, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden,

bei Z II Satteldach max. 9,50 m

nicht überschreiten.
2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude entsprechend den Einschrieben im Plan.
Beim Einsatz einer solarenergetischen Bauweise kann eine abweichende Dachform ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.
Ausnahmen können bei geringfügigen Änderungen zugelassen werden.
3. DACHAUFBAUTEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,00m unterschreiten.
4. DACHDECKUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen rot oder braun zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung werden auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Von dieser Festsetzung sind Geschirrhütten ausgenommen.
5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen.

6. **EINFRIEDUNGEN**
(§ 74 Abs 1, Nr. 3, LBO)
- Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen. Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in die vorgesehenen Pflanzflächen bzw. Hecken oder Buschgruppen zulässig.
7. **STELLPLÄTZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN, Hofflächen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO)
- Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Stellplätze werden aufgerundet.
- Die Stellplätze sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengitter, Schotterrassen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster, zu versehen.
8. **ANTENNEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig. Funkantennen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.
9. **REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)
- Die Bauplatzwerker müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) errichten, dessen freier Speicherraum mind. 2 m³ je 100 m² Dachfläche betragen muss. Der Überlauf der Zisternen muss an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage, ist die geltende Norm – DIN 1989 – einzuhalten.
10. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

zum Bebauungsplan „Dorffeld I“

1. GEOLOGISCHES LANDESAMT

Die geplanten Bauerweiterungsflächen (Wohngebiete) liegen am Nord-West und – Ostrand von Gaishardt.
Im Untergrund treten oberflächennahe verwitterte Sand- und Tonsteine der Stubensandstein-Formation (km 4) des Mittelkeupers auf.
Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasser- und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.
2. GRUNDWASSERSCHUTZ

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor Ausführung der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
3. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. 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 § 27 DSchG wird verwiesen.
4. BODENSCHUTZ

Ergibt die weitere Planung oder Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altiasten) mit Ölen, Benzin, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
5. IMMISSIONSBELASTUNG DURCH ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Aufgrund der Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben muss mit zeitweise störenden Immissionen gerechnet werden. Diese Immissionen sind als ortsüblich anzuschauen.
6. NACHBARRECHT

Die Vorschriften des „Nachbarrechts“ sind zu beachten.

Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit der Freien Landschaftsplanerin Ulrike Schnitzler, 73431 Aalen, entwickelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plan-darstellung durchgeführt.

ART DER NUTZUNG

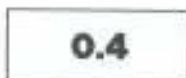


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 514 bis 71a BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)



Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)



Dachneigung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)



Dachform - Satteldach

BAUWEISE (§ 22 BauNVO)



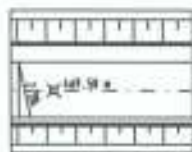
offen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Firsthöhe	Bauweise

Dachform und Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1, Nr.11,26 und Abs.2 BauGB)



Einschnitt
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg/Fußweg
Fahrbahn mit geplanter Höhenlage u.N.N. und geplantem Quergefälle
Schutzstreifen
Straßenbegrenzungslinie
Damm



mischgenutzte Verkehrsfläche (Anlieger-/ Wohnstraßen)



Rad- und Fußweg / Landwirtschaftlicher Weg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)



Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von §127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)

BEGRENZUNGSLINIEN



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1, Nr. 1 und 22 BauGB)

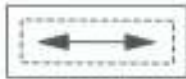


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "DORFFELD I" (§9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung zukünftige Abgrenzung

SONSTIGE PLANZEICHEN



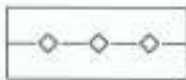
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB) - zwingend -



vorgesehene Grundstücksgrenze



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1, Nr.21 u. Abs.6 BauGB)



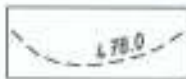
unterirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



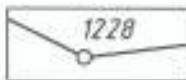
unterirdische Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Höhenlinien (aus tachymetrischer Geländeaufnahme) - Höhen über NN im Neuen System



grundbuchrechtlich geltender Grenzbestand mit Flurstücksnummer (Stand: 13.10.99)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB - Sichtfelder)

GRÜNORDNUNG

Die Grünordnungsplanung wurde von Planungsbüro SCHWITZLER - Aalen - gefertigt und ist in den Bebauungsplan eingearbeitet



Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß Pflanzenliste
(§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verbindung mit §178 BauGB)



bestehender Laubbaum / Nadelbaum

PFLANZENLISTE

BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME
Großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanos	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pyrus communis	Garten-Birnbaum (Hochstamm)
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyhyllus	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Kleinkronige Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Kulturapfelbaum (Hochstamm)
Prunus avium	Vogelkirsche
Sobus aucuparia	Vogelbeere
Sträucher 3-5 m Höhe	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus *	Wasserschneeball
Sträucher bis 3 m Höhe	
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
* Die gekennzeichneten Gehölze sind auf Kinderspielplätzen aufgrund ihrer Giftigkeit nicht zu verwenden.	
Artenliste für Straßenbäume (Auswahl)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanos	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyhyllus	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus communis	Garten-Birnbaum (Hochstamm)