

SATZUNG

der Gemeinde Langenenslingen

Bebauungsplan

„Strangeläcker II“ - Teilort Andelfingen -

mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Langenenslingen am 21.06.2010 den Bebauungsplan „Strangeläcker II“ auf Gemarkung Andelfingen und die Örtlichen Bauvorschriften wie folgt als Satzung beschlossen:

Inhalt:

I. Bebauungsplan „Strangeläcker II“ – Textteil

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

II. Bebauungsplan „Strangeläcker II“ – Örtliche Bauvorschriften

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).
5. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17)
6. Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, Nr. 18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2004 (GBl. BW S. 338, 370).
7. Technische Vorschriften
DIN 18915: Bodenlagerung
DIN 18920: Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

B. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist im zeichnerischen Teil durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.2.1 siehe Einschrieb im Plan:

Allgemeines Wohngebiet Festsetzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Teil der Flst. Nr. 337 und 553/21 wird als Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO, Grünfläche mit Pflanzgebot und integriertem Kinderspielplatz, festgesetzt.

- 1.2.2 Nicht zugelassen werden:
 - 1. Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.2.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2.4 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB gestattet.
- 1.2.5 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO) sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
 Carports dürfen an der Straßenseite des Grundstücks mit einer Breite von 6 m und einem Mindestabstand zur Straße bzw. zum Gehweg von 1,00 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die privaten Pflanzgebote (Pfg. 1) und (Pfg. 5) dürfen auf die genannte, mögliche Breite von 6 m unterbrochen werden.
 PKW-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen sind, zulässig.

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und bereitzuhalten.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ): siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
- 1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ): siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4 Bauweise

- 1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4.2 Die Erstellung von Umspannstationen der Energieversorgungsunternehmen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den Baugrenzen und der Erschließungsstraße zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück festgesetzt.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Wohnhaus

Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß:
0,00 bis 0,90 m über der Straßenoberkante gemessen in Gebäudemitte.

Garagen

Bei außerhalb des Gebäudes zu errichtenden Garagen ist die Fußbodenhöhe der Garage nach der Straße auszurichten, von der die Garage die Erschließung erhält. Die Höhe zwischen dem fertigen Fußboden der Garage und der fertigen Oberfläche der Straße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt, darf 0,30 m nicht überschreiten.

1.6.4 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.6.4.1 Gebäudehöhe für Wohngebäude: 3,90 m gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der gedachten Verlängerung der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

1.6.4.2 Kniestockhöhe: Kniestockhöhe bis 0,80 m. Die Gebäudehöhe gemäß 1.6.4.1 darf nicht überschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen kann für eine Kniestockhöhe bis 1,20 m eine Befreiung erteilt werden. Die Gesamtgebäudehöhe gemäß 1.6.4.1 in Verbindung mit der Dachneigung von insgesamt 4,80 m (3,90 m + 0,90 m) darf jedoch nicht überschritten werden.

1.6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 12.04.2010 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7.2 **Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1 a Baugesetzbuch**

Die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) werden aus dem Ökokonto der Gemeinde Langenenslingen erbracht. Dafür werden vorwiegend Grundstücke auf Gemarkung Wilflingen aus dem derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren nach Erwerb durch die Gemeinde bereitgestellt.

Dieser Ausgleichsmaßnahme werden gemäß § 21 Abs. 3 BNatSchG alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet (Sammelzuordnung).

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

Die Flächen befinden sich teilweise innerhalb des Bebauungsplangebietes und sind gemäß der Planzeichenverordnung im Lageplan festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

1.7.4 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)**

Allgemeines Pflanzgebot

Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger, oder begrünbarer Beläge auf Parkierungsflächen zugrunde.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan verbindlich.

1.7.5 **Pflanzgebot und Pflanzbindungen (siehe Plan und Zeichenerklärung)**

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

Pfg 1: Privates Pflanzgebot als Abgrenzung zum Baugebietsrand und öffentlichen Verkehrsflächen

Das private Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

Pfg 2: Pflanzgebot, auf öffentlicher Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)

Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.

Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

Pfg 3: Pflanzgebot, auf öffentlichen Grünflächen

Das öffentliche Pflanzgebot ist mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan. Der Unterwuchs ist als zweischürige Wiese mit hohem Anteil an Schmetterlingsblütlern und Doldenblütlern anzulegen.

Pfg 4: Grünflächen öffentlich

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Bestandteil von Außenanlagen, Nutzflächen für öffentliche Veranstaltungen, Spielplätze, usw.

Pfg 5: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen

Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteil von *Außenanlagen der Gebäude*.

Bepflanzung mit standortgemäßen Sträuchern und Bäumen punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen.

Pfg 6: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil je Bauplatz geordneten Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden.

Pfg 7: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich (Standort variabel)

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage Bebauungsplan.

1.7.6 **Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Langenenslingen**

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze, herausgegeben vom LRA Biberach (Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Lufffeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU und sonstige Kommunikationsleitungen sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

1.9 Archäologische Funde usw.

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Ref. 26 - Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) wird hingewiesen.

1.10 Lärm und Geruchsbelästigung

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich im Norden, Westen und Osten Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evt. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen.

1.11 Wasserversorgung, Brandschutz

1.11.1 Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11.2 Belange des Brandschutzes

Die Anfahrt von 14 to schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstücksstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m Hohe Zufahrten für die Feuerwehr vorhanden sein. Weitere Anforderungen an die Zufahrten und Aufstellflächen richten sich nach DIN 14090 sowie der VwV – Feuerwehrflächen vom 21.11.1997 (GABl. Nr. 15, Seite 690). Die in die Straßen einzubauenden Hydranten sollen entsprechend den feuerwehrtechnischen geforderten Abständen von 60 m unter Verwendung von Hinweisschildern nach DIN 4066 eingebaut werden. Der Abstand Objekt-Hydrant darf 60 m nicht überschreiten. Der Nenndurchmesser bei Wasserleitungen hat mindestens 100 mm zu betragen, wobei die Mindestwasserlieferung 800 l/min. und der Druck 2-4 bar betragen soll.

1.12 Bodenschutz

Bodenschutzbelange siehe Anlage zum Textteil „Merkblatt für den Bauherrn-Bodenschutz bei Bauarbeiten“.

1.13 Kabeltrassen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.14 Erschließung

- 1.14.1 Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.
- 1.14.2 Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.
- 1.14.3 Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Pflasterrandeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.
- 1.14.4 Für den Fall, dass bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen wird, ist die Höhe des Grundwasserspiegels der zuständigen Abteilung im Landratsamt mitzuteilen. In diesem Fall ist auch eine Grundwasserumläufigkeit in geeigneter Weise herzustellen. Schicht-, Druck- und Stauwasser, das über Dränungen gegebenenfalls gesammelt werden soll, darf nur in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

1.15 Telekommunikationstechnische Versorgung

Im Planbereich ist eine unterirdische Versorgung vorzunehmen. Die Erdverkabelungen werden im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten der Gemeinde Langenenslingen durchgeführt.

1.16 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

1.17 Beleuchtung, Umwelteinwirkung durch Beleuchtung

1.17.1 M (Minderungsmaßnahme): Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung.

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung angrenzender Außengebiete sollen daher umweltverträgliche Leuchtmittel Verwendung finden.

- 1.17.2 Die Einrichtungen der Straßenbeleuchtung sind von Anpflanzungen sowie überstehenden Ästen oder Sträuchern freizuhalten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist aus diesem Grund verpflichtet, die Anpflanzungen auf seinem Grundstück regelmäßig zurück zu schneiden.

1.18 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in der fachtechnisch/hydrogeologisch abgegrenzten Zone III des Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens „Österberg“. Auf die Bestimmungen der Musterrechtsverordnung wird hingewiesen. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen ist aus Sicht des Grundwasserschutzes und laut der Musterrechtsverordnung und dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.

1.19 Hausmüllentsorgung


Müllgefäße von Gebäuden in Stichstraßen die nicht direkt von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, müssen dieselben an dem mit „M“ gekennzeichneten Abstellplatz an der Durchgangsstraße zur Leerung abstellen.

Aufgestellt:
Altheim, 21.06.2010

Ausgefertigt:
Langenenslingen, 21.06.2010



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2362



Gebele
Bürgermeister

II. Bebauungsplan „Strangeläcker II“ – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1.1 Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.1.1 Dachform, Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Krüppelwalme sind zulässig.
 - 1.1.2 Zwerchgiebel und Wiederkehre sind zulässig.
 - 1.1.3 Dachaufbauten werden als Ausnahme im Einzelfall zugelassen, wenn die Dachneigung der Hauptdächer des Wohngebäudes nicht weniger als 35° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in der Regel in ihrer Summe nicht breiter als ein Drittel der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein. Sie sind bis zu 55 % des jeweiligen Hauptdaches zulässig, wenn durch Gliederungsmaßnahmen (Balkone, durchgehende Dächer usw.) erreicht wird, dass die Wand der Dachaufbauten mit der darunter liegenden Wand des Erdgeschosses nicht als geschlossene Gesamfläche besteht oder optisch so angesehen werden kann.
 - 1.1.4 Bei Garagen:
Dachform; Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die Begrünung von Flachdächern an Garagen und Carports wird empfohlen.

Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze auszuführen zu können.
 - 1.1.5 Dacheindeckung: rote bis rotbraune und graue bis anthrazite Ziegel oder ziegelähnliches Dacheindeckungsmaterial aus Ton oder Beton.

Ausnahme: Flst.Nr. 338, 553/14, 553/15, 553/16, 553/17, 553/18, 553/19, 553/20, 553/22, 589 und 589/1; hier sind wegen der unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Friedhofskapelle nur rote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliches Dacheindeckungsmaterial aus Ton oder Beton zulässig.

Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).
 - 1.1.6 Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.5 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

- 1.2.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,80 m betragen.
- 1.2.2 Einfriedungen sind als einfache Zäune oder Hecken mit Spanndrähten auszuführen. Sockelmauern über 0,50 m sind nicht zugelassen.
- 1.2.3 Stacheldrähte sind unzulässig.
- 1.2.4 Mit allen Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Im Übrigen gelten die Abstände nach dem Nachbarrecht.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.2.1 bis 1.2.4 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen (§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Geländegestaltung: Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig und in den Bauvorlagen mit Höhenangaben, bezogen auf NN, darzustellen. Geländeänderungen sind bis zu 0,50 m Höhe genehmigungsfrei.

Geländemässige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind in gegenseitigem Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen. Das Nachbarrecht ist einzuhalten.

1.4 Grundstücksentwässerung (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

- 1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.
Häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
Dachflächenwasser, Hofflächenwasser, Drainagen und die Straßentwässerung ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 1.4.2 Nach dem Gutachten der Bodenuntersuchung vom 09. März 2006 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nur schwer möglich. Die Verrieselung über belebte Bodenschichten oder die Sammlung in Zisternen ist jedoch zulässig. Für die Nutzung des in Zisternen gesammelten Niederschlagswassers im häuslichen Bereich ist eine Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich, die bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden kann. Ein Notüberlauf von der Versickerungsmulde bzw. der Zisterne in die Ortskanalisation (Regenwasserkanalisation) darf in Abstimmung mit der Gemeinde hergestellt werden.
- 1.4.3 Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser durch eine Abwasserhebeanlage entsorgt und dem entsprechenden vorgesehenen Kanal, Schmutzwasser bzw. Regenwasser, zugeführt werden.


1.4.4 Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Dachflächen/Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

Das Untergeschoss der Gebäude ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen.

1.5 Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 – 1.4.4

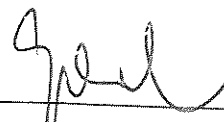
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Aufgestellt:
Altheim, 21.06.2010



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
HK/he/2362

Ausgefertigt:
Langenenslingen, 21.06.2010



Gebele
Bürgermeister