

GEMEINDE PFAFFENHOFEN

Landkreis Heilbronn

Schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen"

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Bebauungsplan "Kreuzwiesen" gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S. 2141), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I.S. 2376).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I., S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760).

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).
- 1.2 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 1.3 Als Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gelten für alle überbaubaren Flächen die Höchstwerte nach (§ 17 (1) BauNVO).
- 1.4 Für die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) gilt entsprechend den Eintragungen im Lageplan die eingetragene Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze und/oder als Höchstgrenze.
- 1.5 Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (2) BauGB)
In Anpassung an die vorhandene Bebauung und aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird eine allgemeingültige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Die EFH darf max. 0,75 m über dem höchsten am Hausgrund gemessenen Straßenniveau liegen, in Einzelfällen ist sie exakt festgelegt. Für notwendige und zulässige Nebenbauten gelten ebenfalls die oben genannten Regelungen.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist eine "offene" Bauweise mit Einzelhäusern oder alternativ mit Doppelhäusern festgesetzt.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Ausnahmefällen sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig; sie müssen aber von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

4. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

4.1 Nebenanlagen soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

4.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

5.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes gärtnerisch zu gestalten.

5.2 Die im Plangebiet auf den privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind einzuhalten. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Die Wassergräben im Verlauf der öffentlichen Grünflächen an der Nordgrenze des Plangebietes bzw. östlich des ehemaligen Feldweges Flst.Nr. 2853 sind gewässerökologisch zu entwickeln.

5.3 Die im Plangebiet als private Grünfläche **pfg 1** festgesetzten Flächen sind gärtnerisch mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu erhalten.

5.4 Die im Plangebiet als private Grünfläche **pfg 2** festgesetzten Flächen sind im Sinne des Pflanzgebotes (pfg 1) unter Beachtung und Erhaltung des Wassergrabens verbindlich.

5.5 Die im Plangebiet festgesetzte Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) 20 BauGB

6.1 Auf privaten Grundstücken dürfen max. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.

- 6.2 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 6.3 Eine Fassadenbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachformen

- 1.1 Entsprechend den Einschrieben im Lageplan sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.
- 1.2 Dacheinschnitte sind generell bis max. 30 % der Dachbreite zulässig.
- 1.3 Die Dachdeckung ist ziegelartig und in einem Rotton zu halten.

2. Dachaufbauten

- 2.1 Dachgauben sind als Einzelgauben (nur Schlepp- oder Giebelgauben) mit einer maximalen Breite von 1,80 m auszubilden.
Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
Der Abstand von Ortgängen, Kehlen und Graten muss mindestens 2,0 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.
- 2.2 Außenhaut
Leuchtende, grelle, glänzende oder schwarze Farbtöne und Anstriche an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.
Wandverkleidungen aus Kunststoff, Schiefer, Faserzement und Metallplatten sind ebenfalls nicht zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unter Abwägung nach § 50 (3) TKG (Telekommunikationsgesetz) und des § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig.

IV. HINWEISE

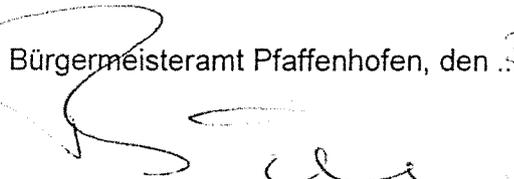
- Das Bebauungsplangebiet liegt nach dem bezeichneten HQ 100 (=mögl. 100jähriges Hochwasser) in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.
- Die entsprechenden technischen Schutz- und Baumaßnahmen bei der Herstellung und Einrichtung von Bauwerken und Gebäuden (Gründung, Keller, Schutz teuffliegender Technik usw.) in hochwassergefährdeten Gebieten sind zu beachten.
- Die Bebauungsplanfestsetzungen stellen sicher, dass ordnungsgemäßer Wasserablauf erreicht wird und die Hochwassergefahr auf den Grundstücken gemindert wird.
- Es wird empfohlen, wegen des ca. 0,5 m unter GOK (Geländeoberkante) anstehenden Grundwasserspiegels Gebäudeteile, die in den Boden eingebunden werden sollen, wasserdicht und gegen Auftrieb ("Weiße Wanne") auszuführen.

- Baugrund: Bei Baugrundstücken in Höhenlage der Talauflage können evtl. talauflage-spezifische Baugrundverhältnisse auftreten, die besondere Gründungsmaßnahmen erfordern können.
- Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen sind/sollen Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen/hergestellt werden.
- Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde (s. § 20 DSchG) entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 37 (4) Wassergesetz)
- Ein Verbot von PVC- und FCKW-haltigen Baustoffen ist zwingend vorgeschrieben; die Verwendung von umweltfreundlichen, regenerativen Baustoffen ist erwünscht.
- Zur Reduzierung des Energieverbrauchs sollen Maßnahmen zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung ergriffen werden.
- Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Mai 1999. Bebauungsplan-Entwurf vom 24. Oktober 2001.

V. VERFAHRENSABLAUF

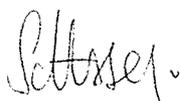
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	am	14.05.1997
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht	am	23.05.1997
Feststellungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates	am	28.11.2001
Auslegung bekanntgemacht	am	07.12.2001
Den Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt	vom	17.12.2001
	bis	17.01.2002
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	am	30.01.2002
Anzeigeverfahren eingeleitet	am	
Anzeigeverfahren abgeschlossen	am	
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am	

Bürgermeisteramt Pfaffenhofen, den 30.01.02


Bürgermeister Böhlinger



STEG Stadtentwicklung Südwest GgmbH, Stuttgart


R. Schlösser