

Gemeinde Allmendingen
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan „Bei der Kleindorfer Kirche“

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise
Örtliche Bauvorschriften**

Rechtsverbindlichkeit:
19.12.2008

gefertigt:
Wick+Partner, Stuttgart

ausgefertigt und beurkundet
Gemeinde Allmendingen, den

Bürgermeister Robert Rewitz

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- laut Planeintrag -

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf - (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)


- laut Planeintrag als Höchstmaß -


GH max. = maximale Gebäudehöhe in m.ü.N.N.

Die maximale Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Gebäudefirst). Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (Kamin o.ä.) ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- laut Planeintrag -

 = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
(§ 22 (2) BauNVO)

 = offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
(§ 22 (2) BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2,3) BauNVO)

- Baulinien und Baugrenzen laut Planeintrag -

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB, §23 BauNVO)

Die Haupttraufrichtungen sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten, geringfügige Abweichungen bis 5° sind zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr.17 BauGB)

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Schmiech sind Geländehöhen durch Aufschüttung entsprechend des Planeintrags herzustellen. Die Geländehöhe der Erschließungs- und Baugebietsflächen des Plangebiets darf diese festgesetzten Höhen nicht unterschreiten und ist ebenfalls durch Aufschüttung herzustellen. Abgrabungen im Bereich von Gebäuden sind durch die örtliche Bauvorschrift Nr. 11 festgesetzt.

7. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 (1) BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Stellplätze und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche Verkehrsberuhigter Bereich - dienen der Erschließung des Plangebiets und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) - Zweckbestimmung Fußgänger und Fahrradfahrer

Die in der Plandarstellung vermerkten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- dienen der Zweckbestimmung als öffentlicher Fuß- und Radweg und sind entsprechend auszubauen.

Die Darstellung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie zum späteren Ausbau. Innerhalb der Verkehrsflächen ist die Anlage von Verkehrsgrün, Baumpflanzungen, Materialwechsel der Oberflächen und andere Gestaltungsmaßnahmen zulässig. Ebenso sind Versorgungsanlagen (Kabelverteiler o.ä.) auf Verkehrsflächen zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Sie sind gestalterisch in das Verkehrsgrün mit einzubeziehen, z.B. durch eine Heckenpflanzung.

9. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton sowie ein Teil der Randbefestigung, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Nebenanlagen und versiegelte Flächen sind unzulässig.

Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Spielplatz

Die Anlage und Nutzung eines Spielplatzes ist zulässig. Spielgeräte etc. sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

10.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen sind ausschließlich an der Grundstücksgrenze zulässig. Nebenanlagen sind unzulässig.

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

11.1 Innerhalb der mit M 1 in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang bzw. Beeinträchtigung spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen sowie in Ergänzung zum Bestand als Obstbaumwiese weiter zu entwickeln. Die Wiesenfläche ist als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Zur Ausmagerung ist das Mähgut abzufahren.

11.2 Im gesamten Geltungsbereich ist das Fällen von Gehölzen nur zwischen 01.Oktober und 28.Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (1.März bis 30.September) zulässig.

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

An den festgesetzten Stellen sind bei Neupflanzungen standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume und Sträucher zu verwenden. Eine Orientierung gibt beiliegende Artenliste der Hinweise. Eine Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

12.1 Einzelpflanzgebote im Straßenraum

An Stellen des Einzelpflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Gliederung der Straßenräume mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können zur Anpassung an die detaillierte Erschließungsplanung um bis zu 5,00m verschoben werden. Für die Baumstandorte sind jeweils ein Pflanzbeet von mindestens 6 qm und ein ausreichend durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

12.2 Einzelpflanzgebote im privaten Grundstücksbereich

Auf jedem Baugrundstück < 700qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, bei Grundstücksgrößen > 700qm sind mindestens zwei mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb von Privatgrundstücken festgesetzte Einzelpflanzgebote können hierauf angerechnet werden.

Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen

12.3 Flächige Pflanzgebote

Pfg1: Innerhalb des Pflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Gliederung mindestens drei mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können auf das Einzelpflanzgebot nach Punkt 12.2 angerechnet werden.

Pfg2: Innerhalb des Pflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Gliederung mindestens zwei mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können auf das Einzelpflanzgebot nach Punkt 12.2 angerechnet werden.

Pfg3: Innerhalb des Pflanzgebots ist zur freiraumplanerischen Gliederung mindestens eine einreihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13. Zahl der Wohneinheiten (9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern handelt es sich je Doppelhaushälfte um ein Wohngebäude.

14. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ (1) Nr.14 i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Oberflächenversiegelung

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz eingeleiteten Niederschlages, sind die Beläge von Zufahrten und Stellplätzen auf privaten Flächen, sowie Rad- und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen.

Teil B – Hinweise

B HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die katholische Kirche St. Laurentius, die als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß §12 DSchG geschützt ist. Das Grundstück des Denkmals mit der Flurstücknummer 719/1 befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich.

Mit dem Schutz nach §12 DSchG des Bauwerks dürfen nach §15(3) DSchG bauliche Anlagen in der Umgebung des eingetragenen Kulturdenkmals, dies schließt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ein, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Dies gilt ebenso bei baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben sowie bei Anwendung des Kenntnisgabeverfahrens nach LBO.

Östlich der Schmiech ist ein ausgedehnter Grabhügelfriedhof der Hallstattzeit bekannt (Liste der archäologischen Kulturdenkmale Nr.2). Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref.25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen (§20 DSchG).

2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Umenlauh“. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.10.2007 sind einzuhalten.

2.2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2.3 Oberflächenwasser

Eine Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist anzustreben.

2.4 Renaturierung Schmiech

Außerhalb des Geltungsbereichs östlich und südlich des Plangebiets, sind Renaturierungsmaßnahmen entlang der Schmiech projektiert. Sie werden vor Umsetzung des Plangebiets durchgeführt.

Unter Berücksichtigung hochwasserschutztechnischer bzw. gewässerökologischer Rahmenbedingungen wurden nachfolgende Grundsätze der naturnahen Gewässerumgestaltung entwickelt:

- Verbesserung des Hochwasserschutzes
- Tolerieren der Fließgewässerdynamik mit dem Ziel der Variabilität innerhalb der Linienführung und Querschnittsgestaltung
- Entwicklung gewässertypischer Lebensräume (FFH-Habitat Schmiechtal) unter Berücksichtigung der Biotopvernetzungsfunktion
- Umsetzung Gewässerrandstreifen
- Aufwertung als öffentlicher, innerörtlicher Grünzug (Erholungsvorsorge, Ortsbildgestaltung)

Teil B – Hinweise

Der Gewässerlauf, das Ufer und das Umfeld sollen dabei naturnah umgestaltet werden. Im gesamten Bereich ist beabsichtigt die Eigendynamik und den Strukturreichtum durch Totholz und Störsteine zu erhöhen und einen durchgängigen bodenständigen Galeriewald zu entwickeln.

3. Bodenschutz - Altlasten

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes wurden die Altlasten verdächtigen Flächen mit Stand 1995 erhoben. Demnach sind für das Landratsamt Alb-Donau-Kreis für das Plangebiet keine Altlasten verdächtige Flächen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Boden festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet liegt in einer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur. Die Umgebungssituation kann als Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen charakterisiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Struktur und die Lage im ländlichen Raum, Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben oder von der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind und zu dulden sind.

5. Baugrund

Das Gelände wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme um ca. 0,5 bis 1m angefüllt; zudem bestehen Bereiche mit Wiederverfüllungen im Rahmen der Renaturierungsmaßnahme. Gründungen sind entsprechend vorzusehen.

6. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer gelegene Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

7. Retentionszisternen

Falls die Regenwasser-Zisternen nicht nur zu Gartenbewässerungen dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen hingewiesen.

8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen beschränkt zulässig. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit von Fotovoltaikanlagen soll auf die Anwendung von Luftwärmepumpen bzw. Oberflächenwasserpumpe explizit hingewiesen werden.

Die Nutzung von Geothermie ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Teil B – Hinweise

9. Hauskontrollschächte

Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Carports können die Hauskontrollschächte und Regenwasserzisternen zu liegen kommen. Die baulichen Anlagen sind darauf abzustimmen.

10. Grünordnerische Hinweise

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

11. Freiflächen- / Begrünungsplan - Artenverwendungsliste

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

Geeignete mittel- bis großkronige Baumarten sind z.B.:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Juglans regia	Walnuß
Salix alba i.S.	Weide

Geeignete mittel- bis kleinkronige Baumarten sind z.B.:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Obstgehölze i.S.:

Mostbirnen
Champagner-Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne

Tafelbirnen
Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne

Teil B – Hinweise

Apfel
Bittenfelder
Bohnapfel
Boskoop
Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Glockenapfel

Geeignete Baum- und Straucharten für flächige Gehölze (Hausgärten):

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Gehölze für feuchte bis nasse Standorte:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blut-Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

1.1.1 Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

1.1.2 Glänzende oder Lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer Nutzung von Solarenergie dienen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur als Solarthermie zulässig. Sie dürfen dabei die Größe von 1/3 der mit der Anlage belegten Dachfläche nicht überschreiten.

1.2 Dachform / Dachneigung

Laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung :

SD (Satteldach) = 38° – 45°

Je Gebäude ist eine Dachneigung vorzusehen; versetzte Dachformen sind unzulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig; bei Carports sind ausschließlich Flachdächer vorzusehen; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

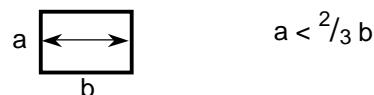
1.3 Dachaufbauten / Dachflächen

Je Gebäude sind jeweils nur einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:
Die Dachaufbautenbreite, gemessen parallel zum Hausgrund, darf in der Addition aller Dachaufbauten pro Dachfläche die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mindestens:
0,50 m zur Traufe,
1,50 m zum First (mit ihrer Anschlusskehle)
1,50 m zu den Ortgängen
Dachaufbauten sind als Schleppegauben sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig.

Dachflächenfenster sind unzulässig.

2. Baukörperform (§ 74 (1) LBO)

Die Grundflächenfigur der Baukörper ist als Längsrechteck in Firstrichtung festgelegt. Dabei darf die Länge der (kürzeren) Giebelseite höchstens 2/3 der Längsseite betragen.



Bei Nutzungsschablone A ist die Festsetzung bei Doppelhäusern mit dem Gesamtkörper zu erfüllen.

3. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nicht zulässig.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

4. Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Pergolabauten (Carports) oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

5. Gestaltung der Stellplätze (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Die Garagenvorplätze und die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6. Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind im Gartenbereich bis zu einer Gesamtgröße von 6 qm je Grundstück zulässig.

Die Höhe der Anlage ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m über Geländehöhe beschränkt.

7. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Zum angrenzenden Landschaftsraum der Schmiech sind tote Einfriedigungen in lebende Einfriedigungen zu integrieren. Geschlossene Einfriedigungen (wie Mauern o.ä.) sind der Schmiech zugewandten Seiten unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

9. Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

10. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur in Nutzungsschablone A, der Kleindorfer Straße zugewandt zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage muss unterhalb der Traufe liegen. Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

11. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 (3) Nr.1 LBO)

Abgrabungen:

Gegenüber dem Geländeverlauf (Mindesthöhe nach Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind Abgrabungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur auf 1/3 der Länge der gesamten Außenwände eines Gebäudes zulässig.

Aufschüttungen:

– laut Planeintrag –

Aufschüttungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur im Baufenster eingetragenen maximalen Aufschütthöhe (AH) in m.ü.N.N. zulässig.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Geländeunterschiede zwischen einzelnen Grundstücken sind als Böschungen bis zu einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

12. Retentionszisternen (§74 (3) Nr.2 LBO)

Das anfallende Dachflächenwasser ist in Retentionszisternen, bestehend aus mindestens einem Rückhaltevolumen besser einem Rückhalte- und Speichervolumen, zurück zu halten. Die Regenfallrohre sind so anzuordnen, dass der Zulauf zur Retentionszisterne möglich ist.

Das Retentionsvolumen der Zisternen wird auf 5 m³ festgesetzt. Der Drosselabfluss wird auf 0,3 l/s festgelegt und ist einschließlich des Überlaufes an die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) anzuschließen.

Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

13. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Planstand: 10. Dezember 2008

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 2 (1) BauGB über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren am **23.01.2008**
2. Beschluss des Gemeinderats über die Änderung des Geltungsbereichs am **28.05.2008**
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am **04.07.2008**
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist nicht erfolgt. -
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist nicht erfolgt. -
6. Entwurfsbeschluss des Gemeinderats einschließlich Auslegungsbeschluss am **23.07.2008**
7. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am **01.08.2008**
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom **08.08.2008** bis **12.09.2008**
9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am **06.08.2008**
10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat am **22.10.2008**
11. Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderats einschließlich Beschluss über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung am **22.10.2008**
12. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am **24.10.2008**
13. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a (3) BauGB vom **31.10.2008** bis **14.11.2008**
14. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB am **30.10.2008**
15. Erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat am **10.12.2008**
16. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen gem. § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GemO am **10.12.2008**
17. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans im Mitteilungsblatt der Gemeinde gem. § 10 (3) BauGB am **19.12.2008**
18. In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB am **19.12.2008**

ausgefertigt und beurkundet

Gemeinde Allmendingen, den

Bürgermeister Robert Rewitz