

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

Kreis Göppingen
Gemeinde Böhmenkirch
Gemarkung Treffelhausen

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Ortsmitte I, Erweiterung"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 13.09.2016

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 12.10.2016/18.01.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim a. d. Brenz
Tel. (07321) 9843-0, info@jung-part.de

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt
durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober
2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.
Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I
S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.
1509) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05. März 2010 (Ges. Bl. S. 357, ber.
S. 416), zuletzt geändert Art 1 des Gesetzes vom 11.
November 2014 (Ges. Bl. S. 501)

Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung /das Original des Be-
bauungsplanes und der ört-
lichen Bauvorschriften die vom
Gemeinderat in seiner Sitzung
vom 18.01.2017 als Satzungen
beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom 18.07.2017
als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird
die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Böhmenkirch, den

Böhmenkirch, den

.....
(Matthias Nägele)
Bürgermeister

.....
(Matthias Nägele)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Ortsmitte I, Erweiterung"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I. Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ortsmitte I"
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind im "WA" Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m haben.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

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

6.1 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

6.2 Auf dem Flurstück Nr. 358, Gemarkung Treffelhausen erfolgt eine Pflanzung von 4 Obstbaumhochstämmen oder einheimischen Laubbaumarten.

Neben hochstämmigen Obstbäumen standortgerechter Sorten können folgende Arten verwendet werden:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergulme	(Ulmus glabra)

6.3 Es erfolgt die Anbringung und dauerhafte Unterhaltung von 5 Nistkästen für Kleinhöhlenbrüter.

Die Maßnahmen 6.2 und 6.3 werden dem Plangebiet gemäß §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

7. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

7.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei sind Arten der Pflanzliste in Punkt 6.2 zu verwenden.

7.2 "pfg 2": Anzupflanzen sind mindestens 10 Sträucher. Insbesondere folgende Arten können verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

8. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Die Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema ist im Plan eingetragen (Einschrieb im zeichnerischen Teil) und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.

10. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhe Rohfußboden) sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
bei Sattel/ Walmdach	5,5 m	8,5 m
Zeltdach	5,5 m	7,5 m
	Untere Traufe	obere Traufe
Pulldach	5,5 m	7,5 m
Versetztes Pulldach	5,5 m	8,5 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Ortsmitte I, Erweiterung"

(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz (BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a und § 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

3. Altablagerungen (LAbfG)

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Göppingen, Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

4. Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz Ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegel besteht nicht.

5. Versickerung

(nachrichtliche Übernahme des Hinweises des Landratsamts Göppingen)

Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser darf nur flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtige, mit Rasen bewachsene belebte Bodenschicht erfolgen. Eine unterirdische Schacht- oder Rigolen-Versickerung ist nicht zulässig.

6. Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und die Nutzung von solarthermischer Energie werden empfohlen. Es wird angeregt, die Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück so vorzunehmen, dass Verschattung vermieden und maximale passive Solarenergienutzung möglich wird. Die Dächer sollten so orientiert werden, dass eine optimale Nutzung von solarthermischer Energie oder der Einsatz von Photovoltaikanlagen möglich ist (Abweichung aus der Südrichtung maximal 35°, Dachneigung bei Satteldächern 25° bis 45°). Insbesondere sollten bei Satteldächern die Kamine auf der Norddachhälfte angeordnet werden.

Die Aufständigung von Photovoltaikmodulen ist nicht zulässig.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Ortsmitte I, Erweiterung" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte I".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken zugelassen. Mauern sind nicht zulässig. Von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 0,50 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und von Einfriedigungen, z. B. Zäune, Hecken freizuhalten.

3. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.