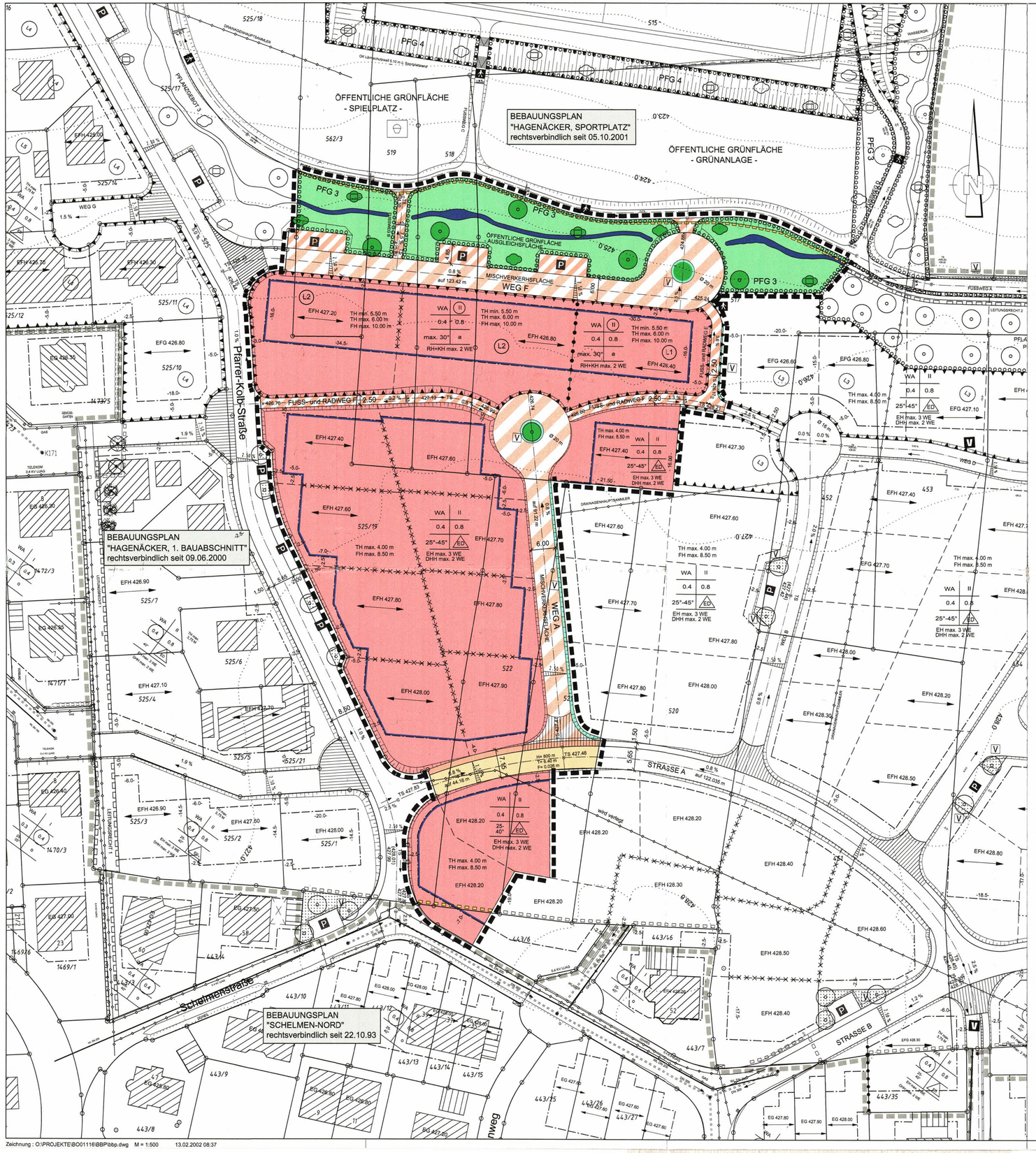


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

EH max. 3 WE — max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus
DHH max. 2 WE — max. Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte
RH+KH max. 2 WE — max. Zahl der Wohnungen je Reihen- oder Kettenhaus

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.8 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß — siehe jew. Eintragungen im Lageplan
0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß — siehe jew. Eintragungen im Lageplan
II — Zahl der Vollgeschosse (Z) römische Ziffer als Höchstmaß siehe jeweilige Eintragungen im Lageplan
(II) — zwingende Zahl der Vollgeschosse (Z) römische Ziffer im Kreis als Höchstmaß siehe jeweilige Eintragungen im Lageplan
TH — Traufhöhe über O.K. Erdgeschoß-Rohfußboden
FH — Firsthöhe über O.K. Erdgeschoß-Rohfußboden
EFH — Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN
25°-40° — Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ — Geschoßflächenzahl GFZ
Dachneigung — Bauweise

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

ED — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a — abweichende Bauweise - nur Hausgruppen oder Kettenhäuser zulässig
Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie mit Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkflächen
V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

unterirdisch

7. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot
Pflanzgebot für Einzelbäume
geplante Hecke / Sträucher
geplante sonstige Bepflanzung

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Oberflächenwassergraben mit Aufweitung für Feuchtbereiche (Feuchtbiotop)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen — kann sich nur auf EFH beziehen Bopfingen 13.05.93
Stellung der baulichen Anlagen
unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN
TS — Tangentenschnittpunkt
bestehende Entwässerungsleitungen
bestehende Wasserleitung
L2 — Lärmschutzbereiche (L1 bis L2) siehe Eintragungen im Lageplan

11. AUFZUHEBENDE PLANZEICHEN

aufzuhebende Grenze des Geltungsbereichs

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im Neuen System.

○ Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
◇ Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich.

Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften

GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG BÖBINGEN AN DER REMS
OSTALBKREIS

LACKNER KÖDER & PARTNER GBR
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HAGENÄCKER, 2. BAUABSCHNITT"

M. 1 : 500

ausgefertigt: Böbingen an der Rems, den 10. Juli 2002
Bürgermeister

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN, DEN ... 10. Juli 2002
Bürgermeister

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 21.04.1997 / 01.09.1997 / 11.03.2002

LK&P
PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL.ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING (FH)

BAULEITPLANUNG
HOCH- UND STADTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE BETREUUNG UND BERATUNG DER KOMMUNEN IST EIN SPEZIELLES KONZEPT VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171 / 10447 - 0
TELEFAX 07171 / 10447 - 70

PROJ.-NR. BO01116 KN-H

Blattgröße: 0.920 x 0.594 = 0.546 m2

Zeichnung : O:\PROJEKTE\BO01116\BBP\bbp.dwg M = 1:500 13.02.2002 08:37

Ing. Büro, Lackner, Köder und Partner, 73557 Mutlangen

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : BO 01116

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„HAGENÄCKER, 2. BAUABSCHNITT“

Ausgefertigt:
Böbingen, den
Bürgermeister

ANERKANNT: GEMEINDE BÖBINGEN AN DER REMS
Bürgermeister

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 21.04.97 / 01.09.97 / 16.09.97 / 11.03.2002

LK&P
PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE BETREUUNG UND BERATUNG DER KOMMUNEN IST EIN SPEZIELLES KONZEPT VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Schelmen-Nord", rechtsverbindlich seit 22.10.93 und „Hagenäcker, Sportplatz", rechtsverbindlich seit 05.10.2001

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),

BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),

PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SIND:

LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :

- **Der Lageplan vom 21.04.1997 / 01.09.1997 / 11.03.2002**
- **Der Textteil vom 21.04.1997 / 01.09.1997 / 16.09.1997 / 11.03.2002**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften im Plangebiet „Hagenäcker, 2. Bauabschnitt" in Böbingen an der Rems.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN) (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 20 BAUNVO)

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Siehe Eintrag im Lageplan.

1.3 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o)
Jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichende Bauweise (a)
Zulässig sind nur Hausgruppen bis 33 m Gebäudelänge sowie einseitig, jeweils auf die östliche Grenze gebaute Kettenhäuser (einseitig geschlossene Bauweise), die mit Zwischenbauten wie Garagen / Nebengebäude verbunden werden müssen. Eine geschlossene Wirkung muss im Hinblick auf den erforderlichen Lärmschutz (siehe Festsetzung 1.13) bis in ca. 5,00 m Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet sein. ⊗

Unterschiedliche Bauweise,
siehe Eintrag im Lageplan.

⊗ Befreiungen erteilt auf Grund Lärmschutzgutachten vom 29.5.2006
22.12.06

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)

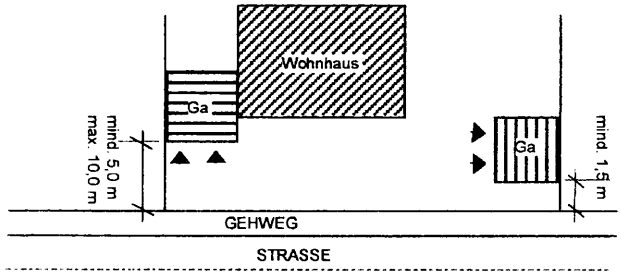
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen teilweise festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan).
Auf Grundstücken mit Festsetzung sind die Gebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m, höchstens jedoch von 10,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).



1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte bzw. Reihen- oder Kettenhaus beschränkt.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

1.9 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Mischverkehrsfläche
Fuß- und Radweg
Öffentliche Parkierungsflächen

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.11 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche–Ausgleichsflächen-
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets. Die Fläche ist entspre-

einer weitgehenden Sukzession zu überlassen.

1.12 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Oberflächenwassergraben mit Aufweitungen für Feuchtzonen (Wechselbiotope).

1.13 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit L1 und L2 bezeichneten Grundstücken sind *zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden* notwendig.
Dabei ergeben sich für Aufenthaltsräume folgende Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenfassade (Wand und Fenster):

Bezeichnung	erforderliches Schalldämm-Maß R_W für das EG und DG für Wand und Fenster			
	Fassaden			
	Norden	Westen	Süden	Osten
L1	29 dB **)	24 dB *)	--- ***)	--- ***)
L2	29 dB **)	--- ***)	--- ***)	24 dB *)

*) ... Bereich des Schalldämm-Masses nach der VDI 2719 liegt zwischen R_W = 20 - 24 dB

**)... - " - R_W = 25 - 29 dB

***).. keine Anforderung an das Schalldämm-Maß der Fassade, da der zulässige Immissionsrichtwert für ein „Allgemeines Wohngebiet" eingehalten wird.

Weitere Hinweise dazu:
Die in der Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile an den Wohnhäusern werden nur erforderlich, sofern an den betreffenden Fassadenseiten Aufenthaltsräume geplant sind. Bei Schlafräumen wäre dann zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung der Einbau von Lüftungseinrichtungen (z. B. Schalldämmlüfter o. ä.) bei der Planung zu berücksichtigen. Nach der VDI 2719 kann für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, zur Lüftung die Stoßlüftung verwendet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen wäre dann für diese Räume nicht erforderlich. EG und DG werden wegen geringer Lärmpegeldifferenz gleich bewertet.

Falls in diesen Bereichen Räume mit einer untergeordneten Nutzung (Küche, Bad o. ä.) geplant sind, ergeben sich für diese Räume keine Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß.

Zusatzeinrichtungen von Fenstern (z. B. Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen) dürfen die in der Tabelle genannten Anforderungen an die Außenwand nicht verschlechtern.

Siehe auch das in Anlage 2 beigefügte Gutachten!

1.14 PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Um das geforderte Maß an ökologischen und grüngestalterischen Funktionen zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen des Gesamtkonzepts „Bebauungsplan Hagenäcker" vorgeschrieben:

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder

Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Das *Pflanzgebot 3 (PFG 3)* ist als Ausgleichsfläche zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen.
Als Gehölze sind im Trockenstandort Arten der Pflanzliste 2 (entsprechend des vorkommenden Potentials der nordwestlich des gepl. Sportplatzes bestehenden Feldgehölzhecken) sowie in den Feuchtzonen entlang der festgesetzten Wassergräben Arten der Pflanzliste 3 anzupflanzen.
Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

1.16 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die *Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.

1.17 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Je Grundstück ist eine Einrichtung, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dient, zulässig. Die Größe dieser Einrichtung darf max. 20 m³ betragen.

2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Geschlossene Fassadenflächen über 20 m² Größe sind dauerhaft mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen.

2.1.2 DÄCHER
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung:
Bei den Hauptgebäuden sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.
Dachneigung siehe Eintrag im Lageplan.
Ausnahmsweise können im Zusammenhang mit Festsetzung 2.2 flachgeneigte Pult- und Zeltdächer bis 10° DN zugelassen werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Farbe der Dachdeckung jedoch einheitlich zu gestalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Gewinnung von Solarenergie sind auf südost- bis südwestorientierten Dächern zulässig.

Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser:

Sind nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig

Die Dacheindeckung muß in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand mind. 2,00m,
- vom First mind. 1,00m,
- zwischen den Aufbauten mind. 1,50m.

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

Die *Trauf- und Firsthöhen* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Die *Firsthöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

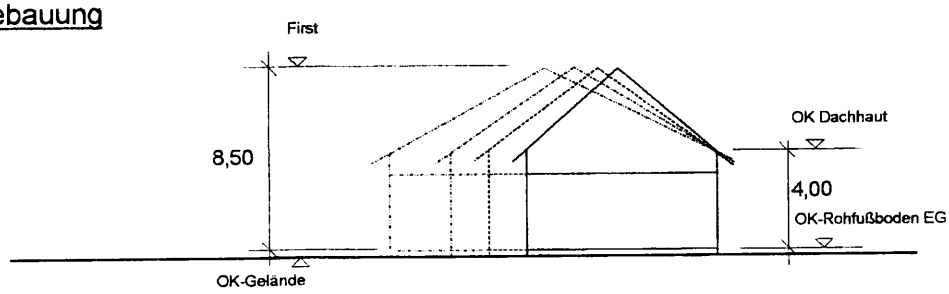
Zulässig sind:
Bei 1- und 2-geschossiger Bebauung:
- maximale Traufhöhe (TH max.) 4,00 m,
- maximale Firsthöhe (FH max.) 8,50 m.
- Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe im Zusammenhang mit der Verwendung flachgeneigter Pult- oder Zeltdächer bis 10° DN entsprechend 2.1.2 ausnahmsweise überschritten werden, wenn als maximale Firsthöhe 7,50 m eingehalten wird.

Bei zwingend 2-geschossiger Bebauung:
- Mindest-Traufhöhe (TH min) 5,00 m,
- maximale Traufhöhe (TH max.) 6,00 m,
- maximale Firsthöhe (FH) 10,00 m.

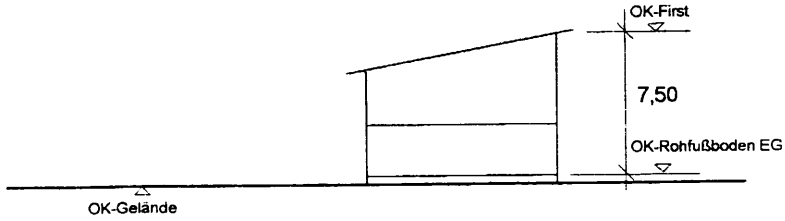
Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge (Rücksprünge u.ä.) überschritten werden.

Zulässige Trauf- und Firsthöhen siehe untenstehende Skizzen.

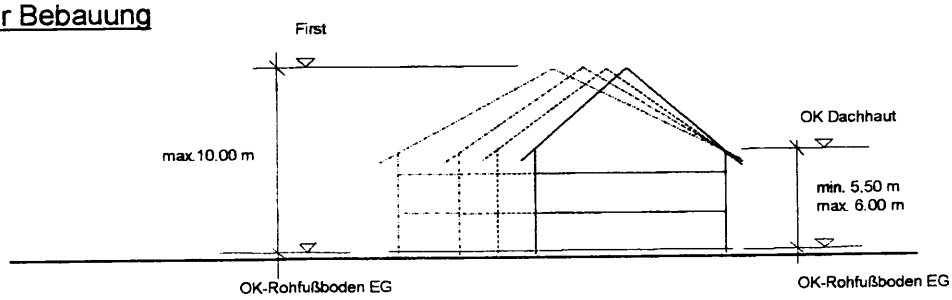
Zulässig bei
1- und 2-geschossiger Bebauung



Ausnahmsweise zulässig bei
1- und 2-geschossiger Bebauung



Zulässig bei
zwingend 2-geschossiger Bebauung



2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, UND ZUFAHRTEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sowie öffentl. Parkplätze als offene Pflasterfläche bzw.* wassergebundene Wegedecke hergestellt werden.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen:
sind nur bis zu 1,20 m Höhe, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's sind unzulässig.

Stützmauern:
sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedungen:
sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m^2 haben.
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 2001 und DIN 1988 (Teil IV) zu beachten.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
Hausdrainagen sind (nicht Dachrinnen und Zisternenüberlauf) direkt an der im Kanalgraben verlegten Sickerleitung anzuschließen.
Der Zisternenüberlauf ist am Mischwasserkanal anzuschließen

2.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

3. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland" stammt.

Pflanzliste 1

Obstbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne.
Laubbäume: Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Speierling, Eberesche.
Alternativ können auch andere einheimische Obst- und Laubbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Laubgehölze)

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Haselnuß	Corylus avellana
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuß	Juglans regia, veredelt
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Weißweide	Salix alba
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)

Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Waldgeißblatt, Schlingenknötereich, Hopfen, Echte Zaunwinde, Ackerwinde, Kletterrose, Brombeeren.

4. HINWEISE

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein **detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Beim 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5. Sofern **Altlasten** oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit **umweltgefährdenden Stoffen** im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

6. Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann **Hochwasser** bzw. **Oberflächenwasser** vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

7. **Garagen** sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen. Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so daß das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.

8. Wünschenswert ist eine **Durchgrünung**, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluß nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, 73557 Mutlangen	vom 21.04.1997 / 01.09.1997 / 11.03.2002
Anlage 2	Schalltechnische Untersuchung gefertigt: Fa. DEKRA Umwelt GmbH Handwerkstr.15 70565 Stuttgart	vom 14.03.1997

6. VERFAHRENSVERMERKE
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	06.03.1995
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	20.12.1996
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)		am	23.12.1996
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)		vom	11.03.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	29. März 2002
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 08. April 2002	bis	08. Mai 2002
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO)		vom	10. Juni 2002
8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzungen		vom	

Für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Böbingen an der Rems, den 10. Juli 2002

Bürgermeister Hilsenbek

Planbearbeiter
Mutlangen, den 21.04. / 01.09. / 16.09.1997/
11.03.2002

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 10. Juni 2002 übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Böbingen, den 10. Juli 2002

Bürgermeister Hilsenbek