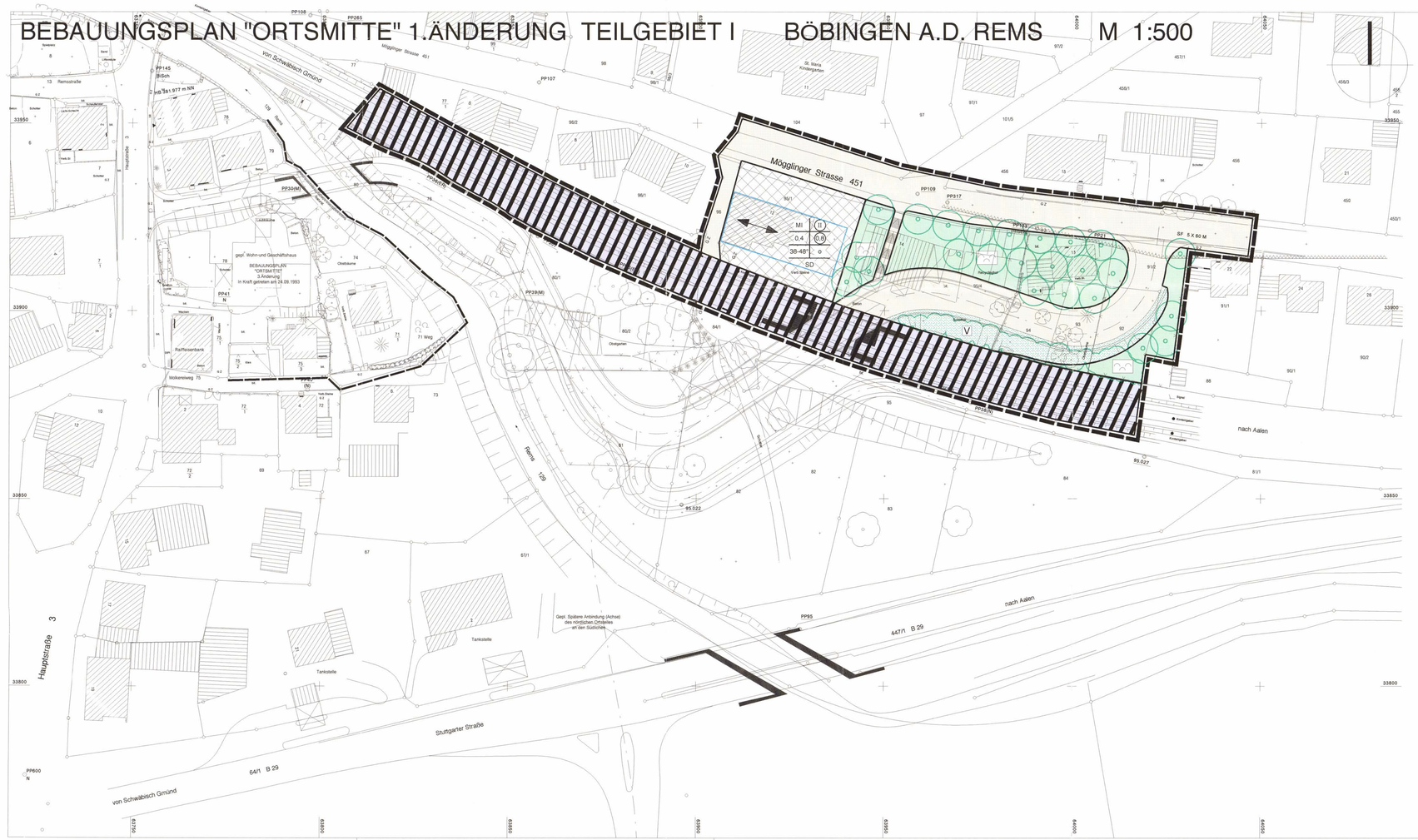
BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE" 1.ÄNDERUNG TEILGEBIET I BÖBINGEN A.D. REMS M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

MI — Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, (§ 6 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche

Bahnanlage

Öffentliche Grünfläche "Grünanlagen"
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(II) Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschoßflächenzahl (Höchstmaß)

38-48° Dachneigung

SD Dachform

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereiches von best. B-Pläne

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Stellung der baulichen Anlagen -zwingend-
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Sichtflächen, von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhaltende Fläche

GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

Fußgängerbereich / Gehweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V — Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(im Sinne von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)

ERSTELLUNG DER VERMESSUNGSTECHNISCHEN GRUNDLAGE UND DER VERKEHRSPLANUNG:
BÜRO DR. BRENNER + MÜNNICH RATHAUSPLATZ 2-8, 73432 AALEN
TEL. 07361/5707-0 FAX. 07361/5707-77

LAND: BADEN-WÜRTTEMBERG
KREIS: OSTALBKREIS
GEMEINDE: BÖBINGEN A.D. REMS
GEMARKUNG: BÖBINGEN A.D. REMS

BEZEICHNUNG: "ORTSMITTE"
1.ÄNDERUNG TEILGEBIET I

0

ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM .....
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR .....
VOM ..... BIS .....

5

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1
BAUGB GEFASST AM 11.07.94
UND IM AMTSBLATT NR. 8 ,
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 30.09.94

1

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10
BAUGB UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT
GEFASST AM 15.04.96

6

ENTWURF GEFERTIGT

KIRCHHEIM, DEN 20.09.1995
ENTWURF GEÄNDERT :
.....

2

ERKLÄRUNG DES LRA AALEN GEMÄSS §11
ABS.3 BAUGB UND § 73 ABS 5 LBO, DASS KEINE
VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN
GELTEND GEMACHT WIRD.

VOM .....
AZ .....

7

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1
BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM .....

DURCHGEFÜHRT AM 04.10.94

3

AUSGEFERTIGT :
ES WIRD BESTÄTIGT, DAB DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANS MIT SEINEN FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHNUNG, FARBE, SCHRIFT UND TEXT MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES ÜBEREINSTIMMT UND DAB DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MARGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN BEACHTET WURDEN.
Böbingen, 26.07.96
DER BÜRGERMEISTER

8

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 24.07.95

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. 42
VOM 25.8.95 BIS 25.11.95

4

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. ..... AM .....

ZUR BEURKUNDIGUNG
BÜRGERMEISTERAMT .....
DEN .....

9

BEBAUUNGSPLAN "ORTSMITTE" 1.ÄNDERUNG TEILGEBIET I BÖBINGEN A.D. REMS M 1:500

GEFERTIGT : 20.09.1995 PLJG 491/2

LANDRATSAMT OSTALBKREIS
Genehmigung Erlaß vom 12. März 1996

PLANUNGSGRUPPE LUTZ & PARTNER
Landschaftsplanung • Städtebau • Tiefbau • Freiraumplanung • Datenverarbeitung

Badgasse 10
73467 Kirchheim/Ries
Tel. (0 73 62)96 19-0 Fax. 96 19-22

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 20.09.95

zum Bebauungsplan "Ortsmitte - 1. Änderung, Teilgebiet I", Böbingen

Beilage II zum Erlaß vom 12. März 1996

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBauErlG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990. Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990.)

1. Bauliche und sonstige Nutzung

a) Art der Nutzung: (§9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

   Zulässig sind die Nutzungen der Ziffer 1-6 §6 Abs.2 BauNVO,
   nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten).

2. Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

   Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen sowie sämtliche zur Herstellung und zum Betrieb erforderlichen Bauwerke, wie z.B. Brücken, Unterführungen, Stützmauern, Treppen, ober- und unterirdische Versorgungsbauwerke, Schutz- und Stützdämme, Böschungen, Lichtzeichenanlagen und Fernmeldeeinrichtungen.

3. Bahnanlagen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

   Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen sowie sämtliche zur Herstellung und zum Betrieb erforderlichen Bauwerke, wie z.B. Brücken, Unterführungen, Stützmauern, Treppen, ober- und unterirdische Versorgungsbauwerke, Schutz- und Stützdämme, Böschungen, Lichtzeichenanlagen und Fernmeldeeinrichtungen, außerdem zulässig sind unterquerende bauliche Anlagen für Straßenverkehrsflächen.

4. Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

   Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen; bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen zum Mischgebiet im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a Bau NVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2. Bauweise

(§ 22 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.6 BauGB)

Im MI: offen, nur Einzelhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Stellung der baulichen Anlage ist zwingend einzuhalten.
Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze und Carports entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8 und B 9 sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

5. Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8. Grünordnung (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzten.

9. Sichtfeld (§9 Abs. 1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, baulichen Anlagen, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 Landesbauordnung LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1, Nr.7 LBO)

Im MI:

Bei II max. 6,00 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 Abs.1, Nr. 5 LBO)

Im MI:
Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m gegenüber dem gewachsenen (bestehenden) Gelände zugelassen.

Im Bereich der Grünfläche, Verkehrsfläche und Bahnanlage:
Die zur Herstellung der jeweiligen Anlagen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend der jeweiligen Erfordernisse zugelassen.

3. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Im MI:
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30°-48°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder mit Pultdächern mit einer Neigung von 18°-28° versehen werden.

4. Dacheinschnitte (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

5. Dachaufbauten (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

Bei Dächern über 30° Dachneigung:
Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (Sattel- oder Walmgauben).

Bei Dächern über 42° Dachneigung:
Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund

des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie die Dachflächen des Hauptgebäudes mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Fledermausgauben sind nicht zulässig.

6. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

7. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Carports, Gartenhäusern / Geschirrhütten und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter (§73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Stellplätze:
Flächen privater Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten, unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätzen sind max. 5 direkt nebeneinander liegende Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen und durch eine Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.

Garagenzufahrten:
Zufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

Feuerwehrzufahrten:
Feuerwehrzufahrten, soweit sie nicht als Zufahrten zu Stellplätzen, Gebäuden etc. genutzt werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Rasen etc.).

Carports:
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder Dachdeckung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 6 überdacht werden.

Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 28° bis 38° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 6 auszuführen.

Plätze für bewegliche Abfallbehälter:
Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolenbauten oder in Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

8. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind nur als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.

Der Abstand der Einfriedungen zu der Straßen- und Gehwegsbegrenzung muß mind. 0,50 m betragen. Diese Vorfläche ist gärtnerische anzulegen (z.B. mit Rasen oder bodendeckender Bepflanzung) mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 0,80 m.

C HINWEISE

1. Hinweis auf Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Ellwangen

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Schließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist der Wasserwirtschaftsamt bzw. das Landratsamt Ostalbkreis unverzüglich zu verständigen. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung des Wasserwirtschaftsamtes bzw. des Landratsamtes nicht entfernt und anderweitig deponiert werden.

Vermessungstechnische Bearbeitung / Bestandsaufnahme

Ingenieurbüro Dr. Brenner & Münnich, Aalener Straße 2-6, 73432 Aalen

- Sämtliche Höhen in Meter über NN im neuen System -