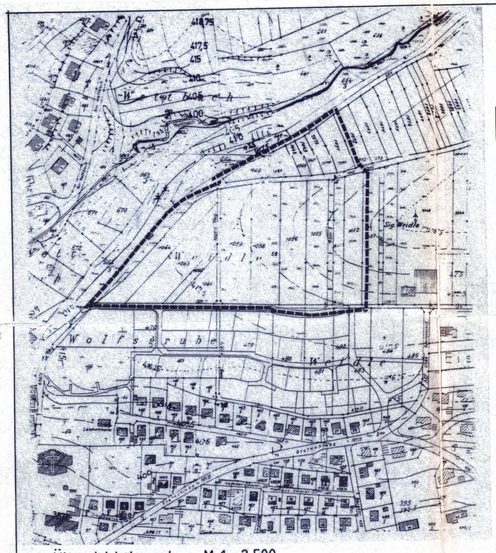


Übersichtslageplan M 1 : 2 500

GEMEINDE : BÖBINGEN A. D. REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN A. D. REMS
KREIS : OSTALBKREIS

LK&P
PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

WEIDLE - NORD

Anerkannt: Böbingen, den 11. Sep. 1995
Bürgermeister

Aufgestellt: Mutlangen, den 10.01.1994 / 06.06.1994 / 11.09.1995

GEMEINDE : BÖBINGEN A. D. REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN A. D. REMS
KREIS : OSTALBKREIS

RECHTSGRUNDLAGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. Seite 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.v.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885), geän-dert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993.

- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II Seite 885, 1124).

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58)

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770, ber. 1984 Seite 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. Seite 51), vom 22.02.1988 (GBl. Seite 55) und vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426).

- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Ände-ung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2.
  Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I Seite 623).

- Garagenverordnung (GaVO) vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458).

Textliches Festsetzung zum Bebauungsplan „WEIDLE-NORD" in BÖBINGEN in Ergänzung der Planzeichnung

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Schrift und Farbe im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 + 2 BauGB u. BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.	WA - Allgemeines Wohngebiet entsprechend den Einschrieben im Lageplan.
1.1.2 **Ausnahmen** (§ 31 Abs. 1 BauGB)	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen Im WA im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
1.1.3 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
1.1.4 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Lageplan
1.2 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: Im WA offene Bauweise bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im (§ Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt. In Teilen des Bebauungsplanes ist die Firstrichtung freigegeben.
1.4 NEBENANLAGEN (§ 14, Abs. 1 BauNVO)	Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstükken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.
1.5 GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche darf 5,50 m an der kürzesten Stelle nicht überschreiten.
1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN	Die im Plangebiet festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhen sind zwingend.

1.7 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Steilste Neigung 1 : 1,5.
Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 PFLANZGEBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Grundstücke sind einheimische, hochwüchsige, kronenbildende Obstbäume zu pflanzen. Insgesamt muß je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden bzw. muß der vorhandene Obstbaumbestand erhalten bleiben.
Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen. In Frage kommen als Bäume:
Boscop, Brettacher, Schweizer Wasserbirne u.ä.
Als Gehölze:
Haselnuß, Kornelkirsche, Holunder, eßbare Eberesche, Sanddorn, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wild- und Zierapfel, Weidenarten, Schneeball, Liguster, Hainbuche/ Hartriegel, Wildjohannisbeere, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe.
Vor der geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßenbegrünung stattfindet.
Die Bepflanzung ist im Bauplan nachzuweisen. Entfallende Bäume sind durch neue Pflanzungen zu ersetzen.

1.9 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

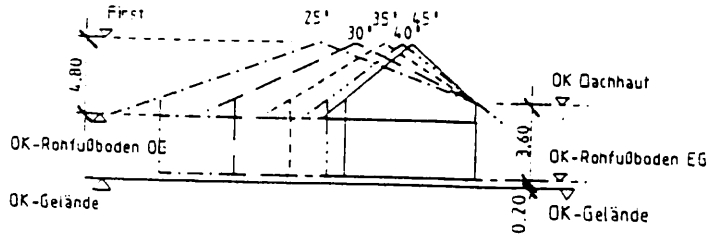
Die durch das Leitungsrecht für die Regelung des Wasserabflusses und die Regenrückhaltung (dezentrale Regenrückhaltung) belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden.
Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

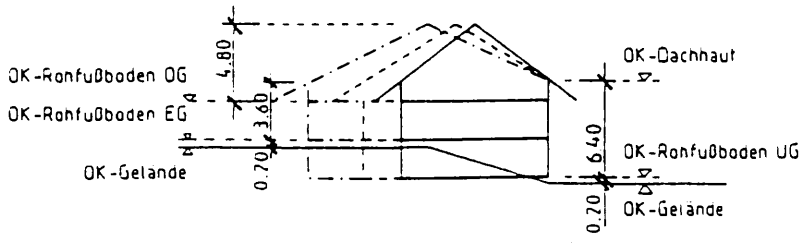
2.1 TRAUF- UND FIRSTHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung max. 3,60 m und bei zweigeschossiger Bebauung max. 6,40 m betragen.
Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.
Bei Gebäuden, bei denen durch die Festlegung der EG-Höhe talseitig das UG freiliegt, darf die Traufhöhe, gemessen von der OG-Rohfußboden UG max. 6,40 m betragen.
Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht.
Untergeschosse in Hanglage dürfen talseitig max. 2,80 m, bergseitig 0,20 m über die festzulegende Geländeoberfläche hinausragen, andere UG's sind bis 0,20 m unter EG-Rohfußbodenhöhe anzufüllen.
Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.
Zulässige First- und Traufhöhen siehe nebenstehende Skizze.

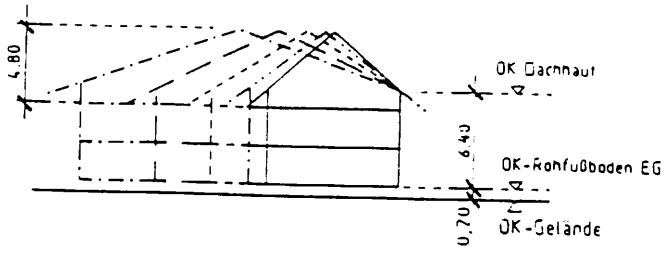
Bei eingeschossiger Bebauung



Bei eingeschossiger Bebauung mit talseitig freiliegendem Untergeschoß



Bei zweigeschossiger Bebauung



2.2 DACHNEIGUNG
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 30° - 45°. (Die festgelegten Dachneigungen gelten nicht für Garagen).

2.3 DACHFORM
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gübelgauben sind ohne Höhenbegrenzung zulässig
s. BA- Beschluss v. 18.02.98

Bei den Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.
Bei einer Dachneigung von > 35° sind Schleppgauben mit max. 1,40 m Höhe (bzw. Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe) über der Dachhaut zulässig.
Kniestöcke sind zulässig wenn dabei Ziffer 2.1 nicht überschritten wird.
Bei einer Dachneigung von > 28° sind Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe über der Dachhaut zulässig.
Dachgauben und Einschnitte sind höchstens auf 60 % der Gebäudelänge zulässig.Seitlicher Abstand vom Giebel zur Gaube mind. 2,00 m, Gaubenabstand zum First mind. 1,00 m.
Farbe der Dachdeckung: rot bis braun.
Flachdächer sofern nicht als Terassen ausgebildet sind zu bekiesen oder zu begrünen.
Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Firstrichtung haben.

2.4 ANTENNEN
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Gebäude ist eine Antenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf. Freistehende Funkantennen sind unzulässig.

2.5 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Mauern bis zu 0,50 m zulässig.

2.6 VORGÄRTEN
73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lager-(§ fläche benützt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit ihre Flächen nicht zu Zufahrten oder Stellplätzen befestigt werden.

2.7 FREILEITUNGEN
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.8 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE
(§ 73 LBO)

müssen wasserdurchlässig (Schotter, Kies, Rasenpflaster o.ä.) angelegt werden.

2.9 AUFSCHÜTTUNGEN U. ABGRABUNGEN
(§ 73 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeiträchtigen. Generall sind Geländeveränderungen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen darzustellen.

Abgrabungen, die der Zufahrt zu einer Garage dienen, können zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen auf das allernotwendigste beschränkt werden.

3. HINWEISE

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

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

c) Es wird angeregt eine Speicherung von Niederschlagswasser in Behältern zur Bereit-stellung für Gießzwecke oder Reinigungsarbeiten vorzunehmen. Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kana-lisation. Die obere Teil der Zisterne (2 m^3 / 100 m^2 angeschlossene, versiegelte Fläche) dient der Regenrückhaltung. Dieser Teil muß einen gedrosselten Abfluß von ca. 0,1 l / sec haben. Der untere Teil der Zisterne (Speicherraum in beliebiger Größe) dient Gießzwecken.

d) Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvor-haben bekannt werden, wird gebeten, das Landratsamt als zuständige Wasser-, Abfall-rechts- und Bodenschutzbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

e) Das Baugebiet liegt an einem mittelstark geneigten Hang. Bei Starkregen und Schnee-schmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Bauge-biet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet ein-strömen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitgehendst zu verhindern, sollten Licht-schächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

f) In Teilen des Baugebiets war eine Hausmüll- und Bauschuttablagerung (wie im Lageplan gekennzeichnet). In diesem Bereich sind besondere Vorsichts- und Erschließungsmaß-nahmen (wie in der Begründung beschrieben) erforderlich.

~~VERFAHRENSVERMERKE~~

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom 04.10.1993
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am .....
3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)		am 18.10.1993
4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)		vom .....
5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am .....
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom	bis .....
7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 73 LBO)		vom .....
8. Anzeigeverfahren (§ 11 BauGB)		vom .....
9. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 12 BauGB)		am .....
10. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 12 BauGB)		vom

Verfahrensvermerke siehe Lageplan zum Bebauungsplan "Weidle-Nord" vom 10.01.94/06.06.94/11.09.95 Arch.Lackner,Köder & Partner

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Böbingen am, 12.09.1995

(Hilsenbek)
Bürgermeister

Planbearbeiter
Mutlangen, den 10.01.94 / 06.06.94 / 11.09.1995

LACKNER KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN

TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Unterschrift