

Textteil zum Bebauungsplan "WALDECK II" und Örtliche Bauvorschriften "WALDECK II"



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) i.d.F. vom 21.06.2005
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. vom 22.04. 1993. Es
gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl I S. 58)
Es gilt die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) i. d. F. vom
14.12.2004 mit Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) v. 13.11.1995 i.d.F. v.
14.12.2004 (GBl. S. 884).

Bebauungsplan _____ M 1:500 _____ vom 01.03.2006

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB u. BauNVO)

1.1. Bauliche Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO.

Reines Wohngebiet (WR) gem. §3 BauNVO

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO) Z GRZ GFZ

WA I 0,4 0,5

WR I 0,4 0,5

1.2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

entsprechend den Eintragungen im Lageplan (siehe Planeintrag in den Nutzungsschablonen).

1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind bei Einhaltung eines Mindestgrenzabstandes von 2,50m zulässig.

1.4. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (1) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,5 m über Fahrbahndecke der endgültig hergestellten Erschließungsstraße festgelegt (bergseitig gemessen).

1.6. Luftverunreinigungen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nur zulässig, wenn diese keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoff und Staub verursachen als bei der Verwendung von Erdgas. Ausnahmen können für ergänzende Heizungen (z.B. Holz-Kachelofen) zugelassen werden.

1.7. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

1.8.1 Pflanzbindung und Pflanzpflichten

Die Anlage von Vegetationsflächen ist in angemessener zeitlicher Frist vorzunehmen. Für die verschiedenen Flächenausweisungen werden folgende zeitliche Vorgaben getroffen:
Öffentliche Grünflächen: Eine Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung.

1.8.2 Pflanzgebote

Die Verteilung der Pflanzen hat nach den zeichnerischen Vorgaben zu erfolgen:

- Nordwestliche Ausgleichsfläche: Artenliste 1 und 2
- Nordöstliche Ausgleichsfläche: Artenliste 1 und 3
- Südwestlicher Pflanzstreifen: Artenliste 1 und 2
- Baumpflanzungen im Straßen bzw. Parkplatzbereich: Artenliste 1

Grundstückseinfahrten sind in das Baumraster einzupassen. Abstände von mind. 1 m zu Baumstandorten sind einzuhalten, wobei eine geringfügige Verschiebung derselben möglich ist.

1.8.3 Pflanzenlisten

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen.

Es stehen zur Auswahl:

Artenliste 1 Bäume zweiter Ordnung (Qualität H 3xv ew mDB Stu 16-18)

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Artenliste 2 Sträucher Feldhecke (Qualität Str Con H 60-100)

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder

Artenliste 3 Waldsaumhecke (Qualität Str Con H 60-100)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schwarzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 4 Obstbäume (Hochstämme)

Apfel

Boskop
Brettacher
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Signe Tillisch
Winterglockenapfel

Birne

Oberösterreicher
Gräfin von Paris
Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Ulmer Butterbirne

2. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1. Wohngebäude

2.1.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

siehe Planeintrag Nutzungsschablone.

2.1.2. Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Auf jeder Dachfläche sind maximal zwei Dachgauben mit jeweils einer maximalen Länge von 25% der gesamten Dachlänge zugelassen, oder wahlweise nur eine Gaube mit 50%.

2.1.3. Gebäudehöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäudehöhe bei eingeschossiger Bebauung:

Traufhöhe ab EFH max. 3,70 m (gemessen an Außenwand bis Oberkante Dachhaut)

2.2. Garagen und Carports (§ 74 (1) Nr. 1)

Garagen oder Carports sind in das Wohnhaus integriert, mit der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen. Freistehende Garagen oder Carports, welche nicht mit einem Satteldach (Dachneigung mind. 28°) versehen werden, sind nur in Verbindung mit einer Sichtschutzwand, Pergola, einem überdachten Sitzplatz oder einer sonstigen baulichen Einbindung zulässig.

Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist eine Stellplatzfläche von mind. 5 m Länge vorzusehen.

2.3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

sind aus einheimischen Hecken und Sträuchern herzustellen und bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,0m ist möglich, wenn er von Buschgruppen eingewachsen wird.

2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich darzustellen. Sie sind höchstens bis 1,0m zulässig. Ausnahmen können aus topographischen Gründen im Einzelfall zugelassen werden.

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

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind reflektierende Materialien und auffallende Farben zu vermeiden. Für Dacheindeckungen sind naturrote bis rotbraune, sowie graue bis schwarze Ziegel zu verwenden. Für Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren werden dunkle Rahmen vorgeschrieben. Für Parabolspiegel sind unauffällige Farben zu wählen.

2.6. Hof- und Garagenzufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Hof- und Garagenzufahrten sowie priv. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugensteine, oberbodenverfugte Pflaster usw.) zu befestigen.

3. **Ausgleichende Ersatzmaßnahmen (§ 9 (6) BauGB)** Ausgleichende Ersatzmaßnahmen lt. Umweltbericht bzw. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden auf Flst.-Nr. 920 in Amstetten-Bahnhof (nahe Steighof) ausgeführt.

4. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)**

4.1 Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 31.10.1967 sowie die Bestimmungen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (VawS) sind einzuhalten.