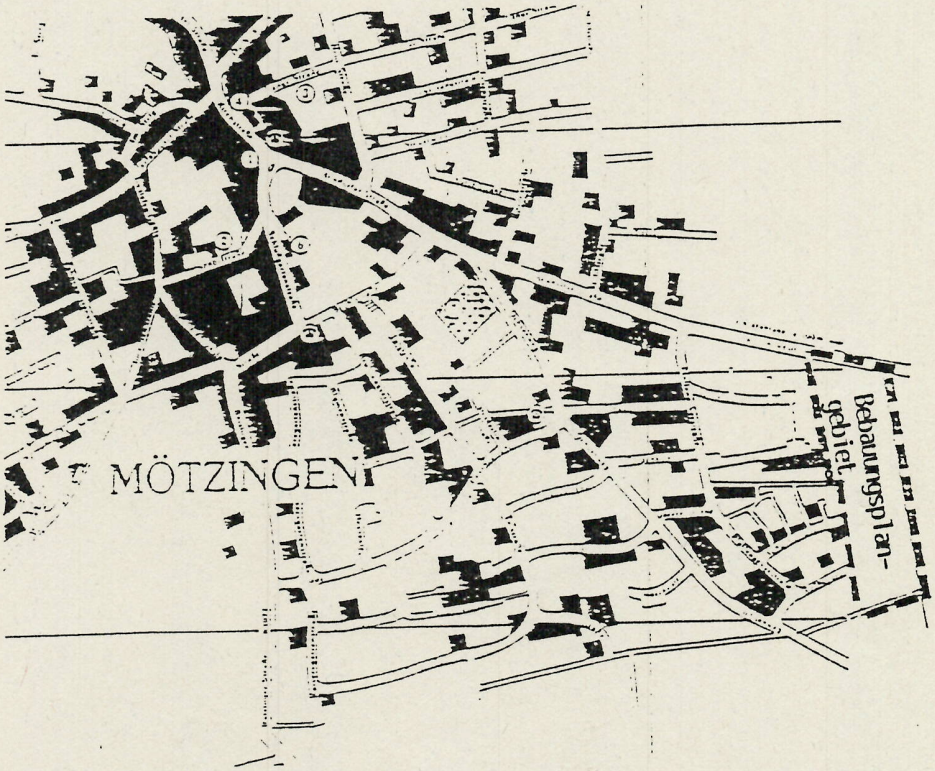
Kreis Böblingen
Gemeinde Mötzingen
Gemarkung Mötzingen

Bebauungsplan

"Krumme- Pfaffenäcker"



BEBAUUNGSPLANENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFT-
KATASTER
STAND 18. NOVEMBER 1991

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
UND BAULEITPLANUNG
LUGINSLAND UND KOCH
ZEPPELINSTRASSE 12
W-7033 HERRENBERG
TEL. 07032-35023 und 34375
FAX. 07032-32604

HERRENBERG, DEN 09. JULI 1991
18. November 1991

GRUNDLAGE DES BEBAUUNGS-PLANES:	Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind : - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12.1986 (BGBI. I S.2 253) - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18.12.1990 - die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Wasser-gesetzes für Baden-Württemberg vom 22.02.1988 (GBL. S. 54) und 08.01.1990 (GBL. S. 1) - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Ver-waltungsvorschriften
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:	Vom Gemeinderat beschlossen am 25.10.1990 Öffentliche Bekanntmachung vom 8.11.1990 - 27.11.1990 (§ 2 (1) BauGB)
ALS ENTWURF:	Lt. Bekanntmachung vom 18.7.1991 (§ 3 (2) BauGB) Öffentlich ausgelegt vom 26.7.1991 bis 26.8.1991
ALS SATZUNG:	Vom Gemeinderat beschlossen am 21.11.1991 Niederschrift Nr. (§ 10 BauGB)

GENEHMIGT: Vom Landratsamt Böblingen
in Verb. mit dem Reg. Präs.
mit Erlaß vom 18.02.1992
Nr. 40-621.41 (§ 11 (2) BauGB)

IN KRAFT GETRETEN UND EINSICHT FÜR JEDERMANN: Am 09. März 1992
Lt. Bekanntmachung vom 27.02.1992
(§ 12 BauGB)

AUSFERTIGUNG: Mötzingen, den 25.02.1992

~~Kapp~~ Bertsch
Stellv. (Bürgermeister)

TEXTTEIL:

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Mit Inkraftreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.2 Dem Bebauungsplan " Krumme- Pfaffenäcker " liegt ein hydrogeologisches Gutachten zur Erkundung der Grundwassersituation des Büros für Baugrund-Untersuchungen, Ingenieur-Geologie und Hydro-Geologie Harald Voigtmann, Theodor-Heuss-Platz 3, 7057 Winnenenden vom 4.9.1991 bei.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen § 4 (3) 4 und 5 BauNVO sind gem § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 -21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und. § 22 Bau NVO)

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise, offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
D = offene Bauweise, es sind nur Doppelhäuser zulässig.
ED= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten. Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Gewächshäusern in einer Größe bis zu 10 cbm.
Hundezwinger sind nicht zugelassen.
Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

2.6 Flächen für Garagen und Stellplätze, (§ 9 (1) 4 BauGB und Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB).

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, falls besondere Flächen nicht festgesetzt sind.

Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit die Hälfte der Grundstücksbreite entlang der Verkehrsfläche nicht überschritten wird.

Tiefgaragen sind nur innerhalb des Gebietes mit einer abweichenden Bauweise zulässig.

Garagen die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und gegenseitig aneinander anschließen, müssen gleiche Dachform haben.

Bei Grenzgaragen, die mit Satteldach errichtet werden, wird abweichende Bauweise festgesetzt.

a) Giebelstellung an der Grenze:
   Wandlänge max. 6,00 m
   Traufhöhe max. 2,75 m
   Firsthöhe max. 5,50 m
b) Traufstellung an der Grenze :
   Wandlänge max. 7,50 m
   Traufhöhe max. 2,75 m
   Firsthöhe max. 5,50 m

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Garagenrohfußbodenhöhe (GaRFB).

2.7 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (11) BauGB)

2.9 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für das im Lageplan mit pfg 1 eingetragene Pflanzgebot für Straßenbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb), sind die Arten der folgenden Liste zu verwenden:

pfg 1:	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Tilia cordata	Winterlinde
	Sorbus ancuparia	Vogelbeere
	und Obstbäume.	

Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Für die im Lageplan mit pfg 2 ausgewiesenen Flächen sind Sträucher der folgenden Liste zu verwenden und zu unterhalten:

pfg 2:	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.

Der Standplatz für die Recyclingsammelstelle ist mit einer Sichtschutzhecken zu versehen.

Im Geschoßwohnungsbau II zwingend sind die Fassaden mit einem prozentualen Anteil von 20 % zu begrünen.

2.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.
Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Lage von max. 2,5 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig.
Sie sind von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

2.11 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1 Leitungsrecht zur Sicherung des bestehenden 20 KV Kabels UST Bondorfer Straße - UST Ochsenweg und UST Bondorfer Straße - UST Pfaffenäckerstraße.
Das vorhandene Kabel muß im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen und unter Garagen verrohrt werden
Eine Unterkellerung der Garagen ist nicht möglich.

LR 2 Es handelt sich um eine 20 KV Doppelleitung (Einschleifung) SW Bondorf/UST Kalkwerk mit einem Schutzbereich von 9.0 m links und rechts der Leitungsachse.

LR 3 Es handelt sich um eine 20-kV Freileitung von UST Bondorfer Straße nach Baisingen.
Diese Freileitung wird im Zuge der elektrischen Erschließung des Gebietes durch Erdkabel ersetzt. Erst nach Inbetriebnahme des 20-kV Kabels kann die Freileitung abgebaut werden. Die Baufreigabe der einzelnen Bauvorhaben, die in den Schutzbereich der vorhandenen Leitung hineinragen, kann erst erfolgen, wenn die Leitung durch Erdkabel ersetzt ist.

Soweit notwendig, sind öffentl. Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken zu dulden.

2.12 Höhe der baulichen Anlage
(§ 16 (2) 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

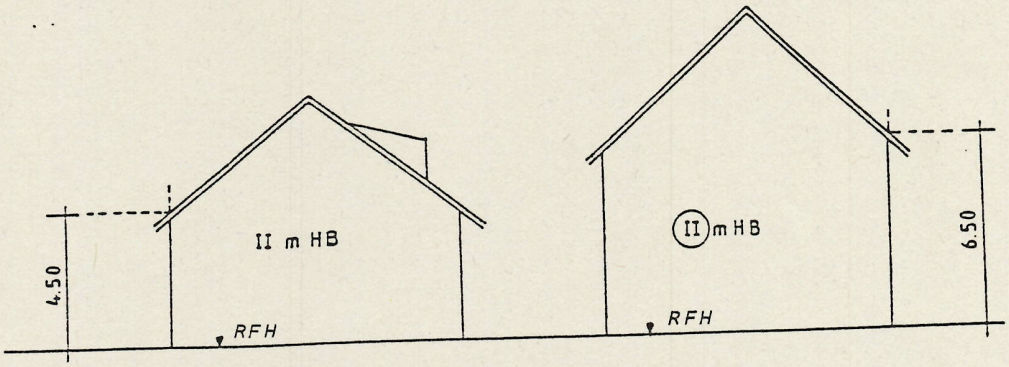
Gebäudehöhen

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen, gemessen ab der vom Bebauungsplan festgesetzten Rohfußbodenhöhe
bis zum Schnitt der Außenwand mit Oberkannte Dachhaut (Traufhöhe), darf bei

Z = II max 4,50 m und bei

Z = II zwingend max 6,50 m betragen

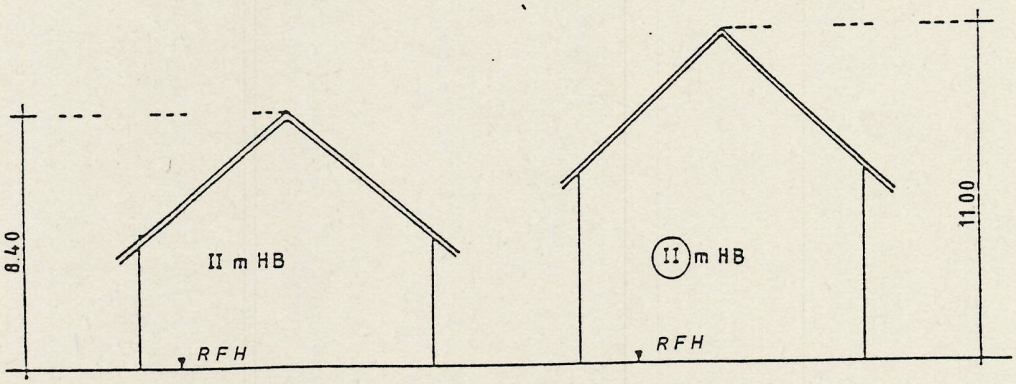
Diese Festsetzungen gelten für jeweils 1/2 der Gebäudelänge an den jeweiligen Traufseiten.



Die Firsthöhe, gemessen ab der von der Baurechtsbehörde festgesetzten Rohfußbodenhöhe, darf bei

Z = II max 8,40 m und bei

Z = II zwingend max 11,00 m betragen



Höhenlage der Gebäude:

Die Rohfußbodenhöhen sind im Plan eingetragen. Abweichungen davon sind bis zu + 30 cm zulässig, wenn dadurch die auf die Plan-RFB bezogenen Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen nicht überschritten werden. (§ 18 (2) BauNVO)

Hinweis: Bei Tiefgaragen ist u.U. das Untergeschoß nicht mehr mit dem notwendigen Gefälle an den öffentl. Kanal anschließbar.

2.13 Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Grundstücken, mit einer Festsetzung von II zwingend wird pro Wohneinheit ein Grundstücksanteil von 150 m gefordert.

Bei den Grundstücken mit einer Festsetzung von II ist die Anzahl der Wohnungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.14 Besondere Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz
Bei Wohnungen entlang der L 1361 sind an den zur L 1361 orientierten Gebäudefronten Lärmschutzfenster der Lärmschutzklasse III einzubauen.

3. B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E

F E S T S E T Z U G E N (§ 73 (1) LBO)

3.1 Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

Satteldach: Die Eintragungen beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Als Dachformen sind Satteldächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer im Neigungswinkel und im Dachdeckungsmaterial einander anzupassen.

3.2 Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO)

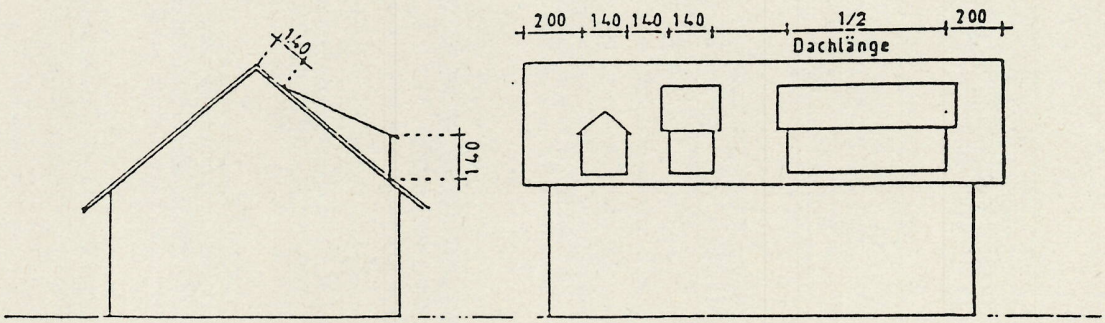
Zur Dachdeckung sind rote bis dunkelbraune Bedachungen zulässig.

3.3 Dachaufbauten (§ 73 (1) 1 LBO)

Dachgauben und Dachläden sind zugelassen.
Dacheinschnitte sind bis max.1/2 der jeweiligen Traufl änge zulässig
Die Länge der Dachaufbauten (Einzelgauben) soll max. 1.40, Zwischenräume sollen 1,40 m betragen; ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1.40 m (Traufe Gaube).

Die Länge der Dachläden ist bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig, ihre Höhe, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut (Dachladen) max 1.40 m.

Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte vom Ortgang muß mindestens 2.00 m messen



3.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Postfreileitungen sind nicht zulässig.
Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73 (2) 1 LBO i.V.m. § 52 (1) 17 LBO)

Im Anschluß der Gebäude dürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen eine Höhe von maximal 1,5 m nicht überschreiten gemessen von der bestehenden, natürlichen Geländeoberfläche.

3.6 Einfriedigungen (§ 52 (1) 28a LBO)

Entlang den öffentlichen Straßen sind nur offene Einfriedungen und Hecken zulässig.
Zwischen den Grundstücken ist ein Maschendraht zulässig.
Für alle Einfriedungen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,00 m, soweit sie nach Pkt. 2.7 nicht auf 0.80 m begrenzt sind.

3.7 Fassadengestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten, sowie von Materialien mit glänzenden Oberflächen ist unzulässig
Die Fassaden sind mit hellem Farbanstrich zu versehen und farblich aufeinander abzustimmen.
Grelle Farben sind nicht zugelassen.

4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

4.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das Baugebiet liegt in dem vorläufig angeordneten Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quellfassung Bronnbachquelle, der Quellfassung und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg a.N. vom 11. 3. 1988 verlängert durch Verkündigung der Rechtsverordnung des Reg. Präsidiums Tübingen vom 4. 10. 1990 .

In der weiteren Schutzzone - Zone III A - sind verboten.

4.1.1 Die für die Zone III B genannten Handlungen:

1. Errichten oder wesentliches Erweitern von Betrieben, die radioaktive oder andere wassergefährdente Abwässer oder Abfälle abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden.

2. Lagern, Bearbeiten oder Vertreiben von radioaktiven Stoffen; ausgenommen sind kleine Mengen solcher Stoffe für medizinische und naturwissenschaftliche Zwecke.

3. Ablagern, Aufhalden von radioaktiven Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.

4. Ablagern, Aufhalden von wassergefährdeten Stoffen oder Beseitigen solcher Stoffe durch Einbringen in den Untergrund.

5. Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen das Austreten der geförderten Stoffe geschützt sind.

6. Versenken und punktuelles Versickern von Abwässern einschl. des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser.

7. Einleiten von Abwasser in oberirdische Gewässer, wenn das Abwasser nicht ausreichend gereinigt ist.

8. Errichten und Betreiben von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung, oder zum Umschlag von Abfällen, ausgenommen Deponien für Erdaushub.

9. Maßnahmen, die eine wesentliche flächenhafte Verringerung und Schwächung der Deckschichten oder eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben.

10. Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser

11. Errichten oder wesentliches Erweitern von Tunnel- und Stollenbauten sowie Kavernen.

12. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, wenn es nicht dem Verzeichnis der Anlage 2 (Positivkatalog) der Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung-SchALVO (siehe (6)) entspricht.

13. Aufbringen von stickstoffhaltigem Handelsdünger
- bei Dauergrünland vom 15. Oktober bis 1. Februar
- bei sonstigen Flächen vom 1. Oktober bis 15. Februar (siehe SchALVO)

14. Aufbringen von Festmist auf Ackerland vom 15. November bis 1. Februar (siehe SchALVO).

15. Aufbringen von Jauche, Gülle, Silagesickersaft, Abwasser, Klärschlamm, Fäkalien u.ä. Stoffen
- bei Dauergrünland vom 15. Oktober bis 1. Februar
- bei sonstigen Flächen vom 1. Oktober bis 15. Februar (siehe SchALVO)

16. Umbruch von Dauergrünland (siehe SchALVO).

4.1.2 Weiter sind in der Zone III A verboten:

1. Errichten oder wesentliches Ändern von Betrieben, die radioaktive Stoffe verwenden, herstellen , lagern oder umschlagen ; hiervon ausgenommen ist das Verwenden und Lagern kleiner Mengen solcher Stoffe für medizinische und naturwissenschaftliche Zwecke.

2. Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe; ausgenommen sind jedoch Anlagen für wassergefährdende flüssige Stoffe, sofern diese auf der Grundlage der §§ 19a - 191 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 16. 10. 1976, dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen und besonderen Anforderungen sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. 06. 1966 genügen und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

3. Errichten oder wesentliches Erweitern von Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung des Gewässers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

4. Errichten oder wesentliches Erweitern von Siedlungen und Gebäuden, wenn das Abwasser nicht ausreichend behandelt oder eine sichere, anderweitige ordnungsgemäße Entsorgung nicht gewährleistet ist oder wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser bzw. dem Grundwasserleiter vorhanden ist.

5. Errichten und Betreiben von Abwasserbehandlungsanlagen, wenn eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

6. Verwenden von wassergefährdeten auswasch- und auslaugbaren Materialien zum Bau von Straßen und Wegen.

7. Versickern von Abwasser, einschl. des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie von Kühlwasser, wenn das Abwasser nicht ausreichend gereinigt oder seine sichere anderweitige Beseitigung gewährleistet ist.

8. Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen, sofern nicht nachgewiesen wird, daß die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

9. Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Bodenschätzen oder zum Erkunden des Baugrundes, sofern nicht die Unbedenklichkeit für das Grundwasser nachgewiesen wird.

10. Anlegen oder wesentliches Erweitern von Erdaufschlüssen, insbesondere zum Gewinnen von Steinen und Erden, sofern nicht die Unbedenklichkeit für das Grundwasser nachgewiesen wird.

11. Errichten und Betreiben von Campingplätzen, wenn eine Gefährdung des Grundwassers nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

12. Anlegen oder wesentliches Erweitern von Friedhöfen, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

13. Errichten oder wesentliches Erweitern von militärischen Anlagen.

14. Durchführen von Manövern und Übungen der Streitkräfte und entsprechender Organisation, soweit aus deren Handlungen Verunreinigungen der Gewässer zu besorgen sind.

15. Errichten oder Erweitern von Anlagen zur Tierhaltung, wenn die ordnungsgemäße Lagerung und Ausbringung der anfallenden Dungstoffe nicht gewährleistet ist und eine Gewässergefährdung nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

16. Ausbringen von flüssigem Wirtschaftsdünger und Klärschlamm mit Verschlauchungsanlagen bzw. Rohrleitungen.

17. Nicht bedarfsgerechte und nicht grundwasserorientierte Düngung.

18. Vorratslager von Dungstoffen außerhalb von Dunglegen.

19. Errichten und Betreiben von Gärfuttersilos und -mieten, wenn die ordnungsgemäße Lagerung und Ausbringung der anfallenden Sickersäfte nicht gewährleistet ist und eine Wassergefährdung nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.

20. Errichten oder wesentliches Erweitern von Fischzuchtanlagen sowie von Fischteichen und ähnlichen Einrichtungen, wenn dadurch das Grundwasser angeschnitten wird oder die Deckschicht wesentlich vermindert wird.

21. Großflächiges Roden (Umwandlung von Wald)

5. Hinweise

In der Zone III des Wasserschutzgebiets ist weiter zu beachten:

Verkehrsflächen
Verkehrsflächen sind dicht zu befestigen (Beton oder Bitumen im Heißeinbau ,aber kein Teerbelag) und mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen bzw. nicht befestigte Flächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Stellplätze
Private Parkplätze/Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Preßfuge verlegt wird. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen zu versehen und gegen Grünflächen mit Randsteinen abzugrenzen.

Entwässerungseinrichtungen
Die Entwässerungsleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden, sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggfs. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

Hausanschlüsse
Im Plangebiet ist das Kanalnetz nach dem "Berliner System" auszubilden, so daß sämtliche Anschlußkanäle von Grundstücken, Straßeneinläufen usw. sternförmig zu den Kanalschächten herangeführt werden. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

Heizöllagerung
Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten.

Solaranlagen sind zulässig.

Biotope sind in den Gärten erwünscht.
Die Wasserflächen sind gegen Unfallgefahr abzusichern.

Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 je Wohneinheit festgesetzt.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G :

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 LBO),. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. hier z. B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

(II) — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 LBO),. 2 Vollgeschosse zwingend hier z. B. 2 Vollgeschosse zwingend.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

(0,7) — Geschoßflächenzahl (GFZ), hier z. B. 0,7 (§ 20 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z. B. verschiedene Firstrichtungen

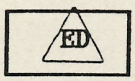
Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

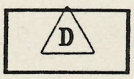
a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

o — offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

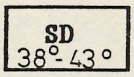


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§22 (2) BauNVO)



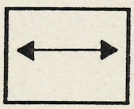
Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Dachform (§ 73 (1) 1 LBO)



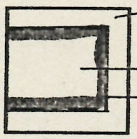
Satteldach, hier z.B. 38°- 43° Sparrenneigung

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



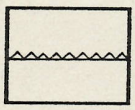
Firstrichtung zwingend

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 10 BauGB)



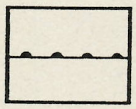
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) 10 BauGB)



Sichtfeld, siehe Textteil 2.7

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

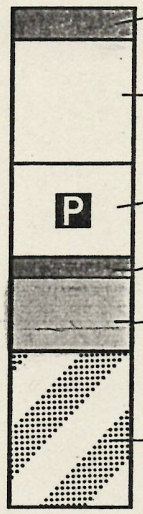


Zu- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BauGB)

Trafostation

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg

Fahrbahn

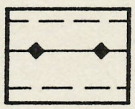
öffentliche Parkfläche

Schutzstreifen

Öffentlicher Wohnweg befahrbar, gilt als Gehweg im Sinne der Reinigungs-,Räum- und Streupflicht für die zu erschließenden Grundstücke und Feldwege

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich i,S.v. Zeichen 325 StVO

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

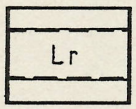


Elektroleitung mit Schutzstreifen

Abfallentsorgung (§ 9 (1) 14 BauGB)

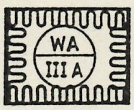
Sammelcontainer für Recycling

Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

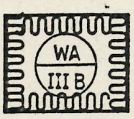


Leitungsrecht, siehe Textteil Ziff. 2.11

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§9 (1) 16 BauGB)

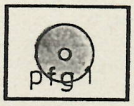


Wasserschutzgebiet Zone III A
siehe Textteil 4.1

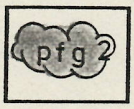


Wasserschutzzone III B
sieh Textteil 4.1

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) 25 BauGB)

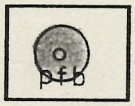


Pflanzgebot für Straßenbäume (pfg 1),
siehe Textteil Ziff. 2.9



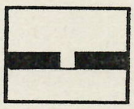
Pflanzgebot für Strauchgruppen (pfg 2),
siehe Textteil Ziff. 2.9

Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
(§9 (1) 25 b BauGB)



Pflanzbindung für die bestehenden
Obstbäume (pfb)

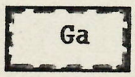
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



Grünflächen

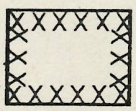
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
i. S. v. § 127 (2) 4 BauGB, sowie alle nicht
bezeichneten Grünflächen.

Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)



Garagen

Besondere Bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



passiver Lärmschutz
siehe Textteil 2.14

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO und
§ 18 BauNVO)

RFB 507,75 m Rohfußbodenhöhe (Maximalhöhe,
(Maximalhöhe, siehe Textteil 2.12).