

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**
Gemeinde: **RIESBÜRG**
Gemarkung: **GOLDBURGHAUSEN**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
BauGB gefasst am _____ und im
Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht
am _____ **1**

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
laut Beschluss vom _____
durchgeführt am _____

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst
am _____ und öffentlich ausgelegt ge-
mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ bis _____

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am _____

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis
am _____

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____
ab _____

6

Bebauungsplan in Kraft getreten
am _____

7



RIESBÜRG GOLDBURGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN »BRÜHL III – 1. ÄNDERUNG«

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
C. Hinweise

Gefertigt:
Eilwangen, den 25.07.2008 /
08.06.2009

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Eilwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt: 22. Juni 2009
Riesbürg, den _____

GÜNTHER NEUMEISTER
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL III – 1.ÄNDERUNG“ IN RIESBÜRG-GOLDBURGHAUSEN

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nach § 5 BauNVO

Zulässig sind bei landwirtschaftlichen Hofstellen nach § 5 Abs.2 Ziffer 1 nur solche ohne Massentierhaltung, wobei Massentierhaltung als die Unterbringung von mehr als 5 Großvieheinheiten oder mehr als 10 Kleinvieheinheiten definiert ist.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

1.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD):

Firsthöhe	bei 30° Dachneigung	max. 8,50 m
	bei 45° Dachneigung	max. 11,00 m

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Firsthöhe gemessen zwischen festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe und höchstem Punkt des Gebäudes.

Traufhöhe	max. 4,50 m
-----------	-------------

Traufhöhe gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

bei Pultdach (PD) und Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m
Jeweils gemessen von Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, sofern ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen eingehalten ist.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- b) Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).
- c) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

5. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

a) Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zur Abgrenzung der Siedlungsränder gegen die freie Landschaft sind, entspr. der Darstellung im Plan, hochstämmige, einheimische Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel) und zusätzlich unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher:

Hasel (*corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewönl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

Zierkoniferen sind nicht zugelassen.

b) Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan als Pflanzbindungen festgesetzten Einzelbäume, Buschgruppen und Pflanzflächen sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der Grünflächen sind die im Lageplan exemplarisch dargestellten Rasenmulden für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des von den Gebäudedächern der angrenzenden Baugrundstücke abfließenden Regenwassers zulässig.

Die Mulden müssen von Bepflanzungen und Einbauten freigehalten werden. Punktuelle Vertiefungen und einzelstehender Bewuchs an den Rändern sind zulässig, sofern diese den Wasserabfluss nicht schädlich hemmen. Verrohrungen der Rasenmulde sind nur im unbedingt notwendigen Umfang im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und bei Überfahrten zulässig.

Die Herstellung der Mulde ist durch den jeweiligen Eigentümer nach den Vorgaben der Gemeinde herzustellen. Die Wartung, Unterhaltung und Pflege der Mulden obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE 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 - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern sind je Hausteil max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.

9. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Riesbürg gekennzeichneten Leitungsrechte umfassen einen Schutzstreifen für unterirdische Abwasserleitungen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Abwasserleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „BRÜHL III – 1. ÄNDERUNG“ IN RIESBÜRG-GOLDBURGHAUSEN

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die Dachform und Dachneigung der Garagen und offenen Garagen (Carports) ist unter Ziffer 2 separat festgesetzt.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern und bei Walmdächern zulässig.

Dachaufbauten als Schieppgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Die geschlossene Wirkung des Daches darf bei Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m betragen.

2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind abweichend von den Einschrieben im Plan Flachdächer und Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis max. 1,50 m und Abgrabungen bis max. 0,5 m zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen. Das geplante Gelände ist an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gelände anzupassen.

Ausnahmsweise können Trockenmauern bis $h = 0,80$ m zugelassen werden.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 – 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens, 0,80 m hoch.

5. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. REGENWASSERABLETUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Regenwasserabflüsse der Dachflächen müssen separat abgeleitet und an die Rasenmulden in den öffentlichen oder privaten Grünflächen eingeleitet werden. Das Schmutzwasser sowie das übrige belastete Regenwasser von Straßen-, Hof- oder Wegflächen muss der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

C. HINWEISE**1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

3. HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4. HINWEIS AUF BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

6. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brühl III“ aufgehoben.

H:\VE\PROJEKTE\2008\08-044 BP Bruehl III u.BP Schlagacker - 1.Aenderung\Textteile\2009-06-08 Textliche Festsetzungen Brühl III 1.Aenderung.doc