

Gemeinde Altheim
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan „Beim Altheimer Schloss“

Textliche Festsetzungen zum Planteil

**Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und
örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan**

Rechtsverbindlichkeit:
19.12.2008

gefertigt:
Wick+Partner, Stuttgart

ausgefertigt und beurkundet
Gemeinde Altheim, den

Bürgermeister Robert Rewitz

Inhaltsverzeichnis

- 0.1 Rechtsgrundlagen
- 0.2 Allgemeine Angaben

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
- 1.6 Flächen für Nebenlagen und Stellplätze
- 1.7 Zahl der Wohneinheiten
- 1.8 Herstellen von Verkehrsflächen
- 1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.10 Öffentliche Grünflächen
- 1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 1.13 Pflanzgebote und -bindungen
- 1.14 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

2. Hinweise

- 2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 2.2 Boden- und Grundwasserschutz
- 2.3 Entwässerung
- 2.4 Energiegewinnung
- 2.5 Zisternen
- 2.6 Umgebungssituation
- 2.7 Gestaltung von Geländeversprüngen
- 2.8 Grünordnerische Hinweise
- 2.9 Freiflächengestaltungsplan
- 2.10 Pflanzliste

3. Örtliche Bauvorschriften

- 3.1 Äußere Gestaltung
- 3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- 3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- 3.4 Einfriedungen
- 3.5 Stellplätze
- 3.6 Werbeanlagen
- 3.7 Freileitungen
- 3.8 Ordnungswidrigkeiten

0.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. April 2007 (GBl. S. 252)

02. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) - laut Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 (3) Bau NVO werden gemäß §1(6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
- laut Planeintrag als Höchstmaß -

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
- laut Planeintrag als Höchstmaß -

GH max. = maximale Gebäudehöhe in m.ü.N.N.

Die maximale Gebäudehöhe GH wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage (Gebäudefirst). Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen (Kamin o.ä.) ist zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) - laut Planeintrag -



= offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 (3) BauNVO) - Baugrenzen laut Planeintrag -

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB) - Hauptfirstrichtungen laut Planeintrag -

Die Hauptfirstrichtungen sind laut Planeintrag auszurichten, Abweichungen bis 10° sind zulässig.

1.6 Flächen für Nebenlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, §§ 14, 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Carports (bauliche Anlagen als Schutzdach ohne Wände) zusätzlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.7 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Herstellen von Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.26 BauGB

Hinterbeton bis 20cm, Betonsockel, An- und Abböschungen infolge Herstellung der Verkehrsanlagen entsprechend den Einträgen der Plandarstellung sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom jeweiligen Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

**1.9 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**

1.9.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung Mischfunktionsfläche/Verkehrsberuhigter Bereich – dienen der Erschließung des Plangebietes und dem Aufenthalt im Plangebiet und sind für gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

1.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) – Zweckbestimmung öffentlicher Stellplätze – dient als öffentlicher Parkplatz für das Quartier

Die Darstellung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie zum späteren Ausbau. Innerhalb der Verkehrsflächen ist die Anlage von Verkehrsgrün, Baumpflanzungen, Materialwechsel der Oberflächen und andere Gestaltungsmaßnahmen zulässig. Ebenso sind Versorgungsanlagen (Kabelverteiler o.ä.) auf Verkehrsflächen zulässig, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt. Sie sind gestalterisch in das Verkehrsgrün mit einzubeziehen, z.B. durch eine Heckenpflanzung.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Bebauung frei zu halten. Nebenanlagen, Einfriedungen und versiegelte Flächen sind unzulässig.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

1.11.1 Im gesamten Planungsgebiet sind zur Räumung des Baufeldes Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb des Vogelbrutzeitraums durchzuführen. Dies bedeutet, dass solche Arbeiten zwischen dem 1. März und 30. September unzulässig sind.

In dem mit M gekennzeichneten Flächen sind Retentionsbereiche für die Ableitung von Oberflächenwasser anzulegen. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Flächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Als Saatgut ist heimisches und standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

1.11.2 Tiefenbohrungen für Erdwärmesonden sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Die mit Leitungsrecht Lr1 zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit dienen der Oberflächenwasserableitung des Plangebietes.

Lr1 – Zweckbestimmung Oberflächenwasserentsorgung –

Die mit Leitungsrecht Lr2 zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit dienen der Führung von Entwässerungskanälen durch das Plangebiet.

Lr2 – Zweckbestimmung Entwässerungskanäle –

Die mit Leitungsrecht Lr3 zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit/Energieversorger dient als Standort für einen Stahlmast zur Einspeisung in die bestehende Freileitung zur Aufrechterhaltung der Versorgung des bestehenden Ortsnetzes.

Lr3 – Zweckbestimmung Strommast –

1.13 Pflanzgebote und -bindungen

1.13.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25a)

– laut Planeintrag -

An den festgesetzten Stellen sind bei Neupflanzungen standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume und Sträucher zu verwenden. Eine Orientierung gibt beiliegende Pflanzliste der Hinweise. Eine Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

1.13.1.1 Einzelpflanzgebote im Straßenraum

Innerhalb des Einzelpflanzgebots sind zur freiraumplanerischen Gliederung der Straßenräume mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können zur Anpassung an die detaillierte Erschließungsplanung um bis zu 5,00m verschoben werden. Für die Baumstandorte sind jeweils ein Pflanzbeet von mindestens 6 qm und ein ausreichend durchwurzelbarer Raum nach DIN 18916 ist vorzusehen.

1.13.1.2 Einzelpflanzgebote im privaten Grundstücksbereich

Auf jedem Baugrundstück < 700qm ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, bei Grundstücksgrößen > 700qm sind mindestens zwei mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb von Privatgrundstücken festgesetzte Einzelpflanzgebote können hierauf angerechnet werden.

1.13.2 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25b) – laut Planeintrag –

Durch Pflanzbindung festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang der Gehölze bzw. Beeinträchtigung spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Ein Erhalt von Bestandsgehölzen, auch wenn sie nicht durch Pflanzbindung gesichert sind, ist im Sinne des Erhalts der wertgebenden Biotopstruktur anzustreben.

1.14 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr.14 i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

Oberflächenversiegelung

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz eingeleiteten Niederschlages, sind die Beläge von Zufahrten und Stellplätze auf privaten Flächen wasserdurchlässig auszuführen.

Retentionsmulde

Im Planungsbereich wird eine Retentionsmulde zur Einleitung der Oberflächenwasser angelegt. (Siehe 1.11)

2. Hinweise

2.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Funde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Es wird auf die Lage am Altheimer Schloss hingewiesen, das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 DSchG geschützt ist. Das Grundstück des Altheimer Schlosses mit der Flurstücknummer 97 befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches.

Im Bereich zwischen dem Schloss und den Bedienstetenwohnungen an der Herrengasse können sich archäologische Reste von Neben-/Wirtschaftsgebäuden und/oder einer Vorgängerbauung des Renaissanceschlusses im Boden erhalten haben. Bodeneingriffe sind deshalb 3 Wochen vor dem geplanten Termin mit dem Regierungspräsidium, Ref. 25 - Denkmalpflege (Fachbereich Archäologische Denkmalpflege), abzustimmen.

2.2 Boden- und Grundwasserschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Gamerschwang“. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.3.1996 sind zu beachten.

2.3 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren.

2.4 Energiegewinnung

Aufgrund der Südorientierung fast aller Gebäude sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen sind hierzu Festsetzungen formuliert.

2.5 Zisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gerechte Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen. Gemäß der Abwassersatzung ist ein separater Wasserzähler für die Regenwassernutzung zu installieren.

2.6 Umgebungssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsrand von Altheim in einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Die Umgebungsstruktur kann als Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen charakterisiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Struktur und die Lage im ländlichen Raum Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen können, die als ortsüblich einzustufen sind.

2.7 Gestaltung von Geländesprüngen

Sofern zur Überbrückung von Geländesprüngen zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstücken sowie zwischen Privatgrundstücken Mauern bzw. Abfangungen notwendig werden, sind Bauweisen mit lebenden Materialien oder Kombinationsbauweisen (z.B. begrünte Trockenmauern, begrünte Gabionen) einem Ausbau mit toten Materialien (v.a. mit Beton, Betonschalen) vorzuziehen.

2.8 Grünordnerische Hinweise

Nach Möglichkeit sind die vorhandenen Obstbäume, auch wenn Sie im Bebauungsplan nicht mit einer Pflanzbindung belegt sind, zu erhalten.

Es wird die Anbringung von Nisthilfen für die heimische Vogelwelt auf den Grundstücken und an Gebäuden angeregt.

Hinweise gibt die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden - Ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“, Herausgegeben vom NABU Baden-Württemberg, 2002.

Bei der Baustoffwahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

2.9 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

2.10 Pflanzliste

Für die festgesetzten Pflanzgebote sollen vorwiegend gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Altheim aus der folgenden Liste verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen.

Bäume I. Ordnung

Deutscher Name

Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Schwarz-Erle
 Rotbuche
 Stiel-Eiche
 Sommer-Linde
 Berg-Ulme

Botanischer Name

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

Bäume II. Ordnung

Deutscher Name

Feldahorn
 Hänge-Birke
 Hainbuche
 Zitterpappel
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffeliger Weißdorn
 Vogel-Kirsche
 Gewöhnliche Traubenkirsche
 Vogelbeere
 sowie sämtliche standortgerechte Obstbäume (Hochstämme)
 einschließlich Speierling, Walnuss, Quitte, Weichsel

Botanischer Name

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Populus tremula
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Sträucher

Deutscher Name

Roter Hartriegel
 Gewöhnliche Hasel
 Gewöhl. Pfaffenhütchen
 Gewöhnlicher Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Echter Kreuzdorn
 Echte Hunds-Rose
 Wein-Rose
 Schwarzer Holunder
 Trauben-Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball

Botanischer Name

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung (§74 (1) LBO)

3.1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit Ziegeln oder Betonziegeln in der Form von Dachziegeln einzudecken. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden. Eine engobierte bzw. beschichtete Ausführung ist als matter, nicht glasurartiger Überzug, zulässig. Ausgeschlossen sind glänzende Ausführungen und Materialien.

Glänzende oder Lichtreflektierende Materialien sind nur zulässig, wenn sie einer Nutzung von Solarenergie dienen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur als Solarthermie zulässig. Sie dürfen dabei die Größe von 1/3 der mit der Anlage belegten Dachfläche nicht überschreiten.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von >30° und nur wie folgt zulässig: Dachaufbauten oder eine Dachaufbautenreihe, gemessen parallel zum Hausgrund, darf in der Addition aller Dachaufbauten pro Dachfläche die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mindestens:

0,50 m bis zur Traufe

1,50 m bis zum First

1,50 m bis zu den Ortgängen

Dachgauben sind als Schleppgauben, sowie als Zwerchgiebel und als Zwerchhäuser zulässig.

Dachflächenfenster sind nur untergeordnet zulässig:

Sie dürfen in der Addition ihrer Fläche 5% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mindestens:

1,00 m bis zur Traufe

1,50 m bis zum First

1,50 m bis zu den Ortgängen

3.1.3 Dachform

Laut Planeintrag gilt folgende Dachneigung:

SD – Satteldach 20°-45°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachform und Neigung vorzusehen.

Versetzte Dachflächen sind nur in den Baufeldern mit der Kennzeichnung A zulässig. Bei versetzten Dachflächen müssen die Dachflächen gleiche Dachneigung aufweisen; der Versatz der Dachflächen darf am First maximal 1,20 m betragen (gemessen, senkrecht der beiden übereinander liegenden Firstlinien).

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig; Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3.1.4 Farbe und Material der Außenwände

Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig.

3.1.5 Antennen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Außenantennen sind nur zulässig wenn keine gleichwertige Empfangsmöglichkeit besteht. Pro Gebäude ist in diesem Fall nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen müssen sich farblich dem Hintergrund anpassen und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.1.6 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in ihrer Materialität und Gestaltung dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage anzupassen.

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Pergolabauten (Carports) oder in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 Abs.3 Nr.1 LBO)

Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig; Abgrabungen bis 1,0 m.

Weitergehende Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier auf max. 1/3 der Länge der gesamten Gebäudeaußenwände bis zu 3,0 m von Hausgrund zulässig.

Geländeunterschiede zwischen einzelnen Grundstücken und zum öffentlichen Straßenraum sind als Böschungen bis zu einer maximalen Neigung von 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.4 Einfriedungen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind mind. 0,5m von der Straßenkante abzurücken. Holzzäune sind zulässig; Metallzäune sind in eine Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu integrieren. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

3.5 Stellplätze (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Abweichend von §37 Abs.1 LBO sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum vor der Garage nicht angerechnet werden.

3.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei darf die Ansichtsgröße des Werbeträgers von 0,75 qm nicht überschritten werden. Die Oberkante der Werbeanlage darf am Gebäude angebracht maximal 3m über der Bezugshöhe BH liegen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 1,5m nicht überschreiten. Dynamische Werbeanlagen sind unzulässig.

3.7 Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

3.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 Abs.2, 3 und 4 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Planstand: 15. Dezember 2008

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|------------|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats gem. § 2 (1) BauGB über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren | am | 10.06.2008 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 04.07.2008 |
| 3. Beschluss des Gemeinderats über die Änderung des Geltungsbereichs | am | 08.07.2008 |
| 4. Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereichs | am | 18.07.2008 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist nicht erfolgt. | - | |
| 6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist nicht erfolgt. | - | |
| 7. Entwurfsbeschluss des Gemeinderats einschließlich Auslegungsbeschluss | am | 08.07.2008 |
| 8. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs | am | 25.07.2008 |
| 9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | vom
bis | 01.08.2008
05.09.2008 |
| 10. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | am | 04.08.2008 |
| 11. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat | am | 13.10.2008 |
| 12. Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderats einschließlich Beschluss über die erneute verkürzte öffentliche Auslegung | am | 13.10.2008 |
| 13. Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs | am | 17.10.2008 |
| 14. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a (3) BauGB | vom
bis | 24.10.2008
17.11.2008 |
| 15. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB | am | 28.10.2008 |
| 16. Erneute Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat | am | 15.12.2008 |
| 17. Beschlussfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen gem. § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GemO | am | 15.12.2008 |
| 18. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans im Mitteilungsblatt der Gemeinde gem. § 10 (3) BauGB | am | 19.12.2008 |
| 19. In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB | am | 19.12.2008 |

ausgefertigt und beurkundet

Gemeinde Altheim, den

Bürgermeister Robert Rewitz