

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geänd. durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) und Art. 3 des 10. EuroEG vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - B NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.6.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend der Einschriebe im Plan –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MD Dorfgebiete § 5 BauNVO

Festsetzung nach § 1(5) BauNVO:

Nicht zulässig und Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 5 (2) Nr. 2, 6, 8, 9 zulässigen Nutzungen:

Kleinsiedlungen, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig und Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. maximale Gebäudelänge § 9 (1) Nr.1 BauGB

Die maximale Gebäudelänge wird auf 35 m begrenzt. Dieses Maß gilt auch in der Summe für aneinander gebaute Gebäude im Falle einer Grenzbebauung.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe nach Normalnull

4. überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) und (5) BauNVO

**4.1 überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) und (5) BauNVO**

Auf Flächen mit Leitungsrechten sind Nebenanlagen, Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze unzulässig.

4.2 Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.2.1 Querbauten

Querbauten und Quergiebel sind bis hin zur Fassadenparallelität (Zwerggiebel) zulässig.

4.2.2 Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5. Nebenanlagen § 14 und § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis maximal 100 m³ umbauten Raum und maximal 40 m² Grundfläche zulässig.

Die Zulässigkeit, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen sind in den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unterdorf“ festgesetzt.

**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als private Gartenanlagen sowie als befestigte oder offene Hofflächen zulässig. Bauliche Anlagen sind auf diesen Flächen unzulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich werden als solche mit der besonderen Zweckbestimmung "Dorfstraße" mit Begrenzung der Fahrtgeschwindigkeit auf 30 km/h und Flächen für Pkw-Stellplätze ausgewiesen. (entsprechend zeichnerischer Teil)
Es muss keine flächige Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer erfolgen, die Verkehrsfläche kann als Mischfläche ausgebildet werden. Flächenübergreifende Ausbildungen von Platzflächen sowie Grünflächen sind möglich.

8. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 15, 22 und 25 BauGB

8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB -Pflanzgebote-

Pflanzgebot Einzelbäume auf Privatgrundstücken

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3 m abgewichen werden.

Pflanzgebot Einzelbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen

An den ausgewiesenen Standorten sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen.

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen.

Artenliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Streuobstbäume	Gebräuchliche und widerstandsfähige Obststammsorten sowie heimisches Wildobst

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB - Pflanzbindung-

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume der privaten und öffentlichen Flächen sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) Nr. 21 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte sind von der Bebauung freizuhalten.

G,F,Lr.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Grundstückes Eschenbacher Straße 14, Flurstück 120 und einer zukünftig möglichen Bebauung des rückwärtigen Teiles des Grundstückes Eschenbacher Straße 12, Flurstück 127/1

Lr. 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schlat und der EnBW Regional AG
= Lage des verdolten „Schlaterbaches“ und zweier Niederspannungskabel (mittig)

Lr. 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schlat
= Lage des verdolten Wassergrabens

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers §9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

B. HINWEISE

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. 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 belassen, 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 hingewiesen.

4. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. (§ 3(6) BauVorIVO)

5. Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich "Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

6. Bodenbelastungen
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

7. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.

8. Altlasten
Im Bereich der Maßnahme liegt die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Tankstelle in der Eschenbacher Straße Nr. 8. Es liegt ein Bericht zur Erweiterten Historischen Erhebung vom 29.10.1994 vor. Über den Verbleib von unterirdischen Tanklagerungen auf dem Grundstück ist nichts bekannt. Bei Erdarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass belastetes Material freigelegt wird, welches nicht verwertet werden kann.

C. AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB) vom 29. September 2003

Öffentliche Bekanntmachung (§ 2(1) BauGB) vom 02. Oktober 2003 im Amtsblatt Nr. 40 / 2003

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung am

Bürgerinformation am 13. Oktober 2003 und öffentliche Auslegung vom 6. Oktober 2003 bis zum 7. November 2003.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 3. November 2003 und Frist bis zum 5. Dezember 2003.

Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Auslegung vom

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB) am

Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) am

Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am durch

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am

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

Schlat, den

(Bürgermeister Welser)

bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am durch

somit in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am

Zell unter Aichelberg, den 02. Februar 2004