

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen
Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

- Satzung -

Gefertigt:
Steinheim 13.11.2018

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)	3
1.1 Bauliche Nutzung:	3
1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO	3
1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB) - entfällt	3
1.4 Nebenanlagen	3
1.5 Garagen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)	4
2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)	4
2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)	5
2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)	5
2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	5
2.5 Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG	6
2.6 Versiegelung von befestigten Oberflächen	6
3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	6
3.1 Sichtfelder	6
3.2 Anbaufreier Streifen	6
3.3 Wasserschutzgebiet	6
3.4 Altlasten	6

Hinweis

Der Inhalt des Schriftlichen Teils entspricht grundsätzlich den Textlichen Festlegungen des Bebauungsplans „Lehnlesheck“ vom 03.08.1967 mit verschiedenen Anpassungen.

Die Veränderungen im Zuge der Satzungsfertigung des Bebauungsplans sind mit **rot** gekennzeichnet.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung:

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

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WS - Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- WA Z = I bzw. Z = II (Siehe Zeichnerischer Teil)
- WS I Z = I
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

1.1.3 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4, Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO

- offene Bauweise (~~für die Stellung der Gebäude ist die Einteilung im Plan maßgebend~~)
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

1.3 ~~Stellung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB) - entfällt~~

~~Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.~~

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind **auch** in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ~~nicht~~ zugelassen.

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.

1.5 Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 200 m³ zugelassen.

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.

Für neue Garagen an der Osterhofer Straße ist ein Stauraum von 5,00 b (Abstand Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche) einzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

~~- für 1-geschossige Bebauung max 3,50 m~~

~~- für 2-geschossige Bebauung max 6,00 m~~

~~(gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)~~

Für 1-geschossige Bebauung:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
max. TH 4,00 m
max. FH 8,50 m
- Pultdach, versetztes Pultdach
max. TH 4,00 m
max. FH 7,00 m
- Flachdach
max. GH 4,00 m

Für 2-geschossige Bebauung:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
max. TH 6,50 m
max. FH 11,00 m
- Pultdach, versetztes Pultdach
max. TH 6,50 m
max. FH 9,50 m
- Flachdach
max. GH 6,50 m

Die Frsthöhe ist das Maß zwischen festgelegter EFH und höchstem Punkt der Dachhaut.

Die Traufhöhe ist der Maß zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt der Dachhaut.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von neuen Gebäuden wird im Bauantrag im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)

für 1 - und 2 geschossige Bebauung

~~Satteldach mit ca. 30° Neigung~~

~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~

Folgende Dachformen werden festgesetzt:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
- Pultdach, versetztes Pultdach
- Flachdach

Die Dachneigung ist beliebig.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Die längere Gebäudeseite muss auf der Traufseite sein.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachgaube muss mind. 1 m vom First entfernt in die Dachhaut einschließen. Sie muss von der Traufwand mind. 50 cm abgerückt werden.

Der Abstand von Giebelseiten muss mind. 1,5 m betragen.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche, mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- Auffallende Farben sind zu vermeiden

~~Deckungen der Satteldächer mit Ziegel~~

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen
max. 1,00 m hoch (mögl. Hecken)

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.

2.5 Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

2.6 Versiegelung von befestigten Oberflächen

Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden oder direkt in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung abgeleitet werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten in einer Höhe zwischen von 0,80 m und 2,50 m von jeder Sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (z.B. ständig parkende Fahrzeuge) freigehalten werden.

3.2 Anbaufreier Streifen

Anbauverbot beiderseits der Kreisstraße K 3001 im Abstand von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand

3.3 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen in Demmingen. Der Tiefbrunnen Demmingen, für den das Wasserschutz abgegrenzt wurde, wird für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinden Demmingen, Wagenhofen und Reistingen (Bayern) mit Trinkwasser genutzt.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.