

- A. Rechtsgrundlagen**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
 2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991)
 3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08. August 1995, geändert 15.12.1997 (GBl. S. 521).

B. Festsetzungen

Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

- § 1 Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)**
- Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
- § 3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**
- Jeweils nach Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone):
- a) Zahl der Vollgeschosse: siehe Einschrieb im Plan
 - b) Grundflächenzahl: 0,4
 - c) Geschossflächenzahl: 0,5
 - d) Gebäudehöhen: für Wohngebäude bei eingeschossigen Gebäuden 7,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m, gemessen von der Oberkante der festgelegten Sockelhöhe (EFH) bis zur Oberkante des fertigen Firstes.
 - e) Kniestockhöhe: zugelassen wird max. 0,80 m, jedoch nur bei eingeschossigen Gebäuden. Maßgebend ist die jeweilige Längswand. Die Gebäudehöhe lt. Ziff. 3 d) darf dabei nicht überschritten werden.
 - f) Eine teilweise Überschreitung der Baugrenze bis zu 20 qm kann als Ausnahme § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

§ 4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o), siehe Einschrieb im Plan.

Offene Bauweise o GA, b: Garagen: wird eine besondere Bauweise festgesetzt.

Garagen mit Satteldach sind abweichend vom § 8 LBO mit einer mittleren Firsthöhe von max. 5,5 m zugelassen.

- § 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- a) Firstrichtung siehe Eintrag im Plan (Pfeil)
 - b) Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung überwiegend eingehalten wird und der Anbau deutlich untergeordnet ist.
 - c) Dachform: Es sind Sattel- oder Walmdächer, sowie Pultdächer zugelassen (siehe Nutzungsschablone).
 - d) Dachneigung: Zugelassen sind Dachneigungen zwischen 28° und 38° (siehe Nutzungsschablone).
 - e) Dachaufbauten werden als Einzelfall auf Hauptflächen zugelassen, wenn deren Dachneigung nicht unter 35° beträgt. Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 1/3 der Länge des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
 - f) Dachendeckung: rotes bis rotbraunes und anthrazitfarbiges, nicht glänzendes oder reflektierendes Dachendeckungsmaterial.
 - g) Außenantennen und Parabolspiegel sind nicht zugelassen.
 - h) Sockelhöhen werden nach Abschluss der tiefbautechnischen Arbeiten auf Vorschlag des Ingenieurbüros vom Umwelt- und Bauausschuss festgelegt und in den Plan aufgenommen.

- § 6 Nebengebäude und Garagen**
- a) Je Wohnung ist mindestens 1 Stellplatz auszuweisen. Sie sind auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - b) Garagen sind auf den mit GA gekennzeichneten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.
 - c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
 - d) Dachform bei freistehenden Garagen: Flachdach oder Satteldach mit der Dachneigung des Hauptgebäudes. Bei nebeneinanderliegenden Garagen muß die Dachform einheitlich ausgeführt werden.
 - e) Auf Stellplätzen, für die nichts Abweichendes festgelegt ist, ist bei außerhalb des Gebäudes zu errichtenden Garagen die Fußbodenhöhe der Garage nach jener Straße auszurichten, von der die Garage ihre Erschließung erhält. Der Garagenfußboden darf bei südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken nur so hoch gelegt werden, dass die Zufahrt bis Oberkante Bordstein (Garagenmitte) um mindestens 2,5 % fällt. Die Höhe zwischen dem fertigen Fußboden der Garage und der fertigen Oberfläche der Straße, gemessen bei der Grundstückseinfahrt, darf 0,30 m nicht überschreiten. Oberflächennasser von der Garagenzufahrt darf nicht auf die Straße geleitet werden.

- § 7 Sonstige Festsetzungen**
- a) Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserbindenden Decken, Kies- oder Schotterbelägen anzulegen. Zulässig ist auch Pflasterung mit breiten Fugen oder wasserdrillässiges Pflaster.
 - b) Innerhalb der ausgewiesenen, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) ist eine Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m - gemessen von der Oberkante Fahrbahn - nicht zugelassen.
 - c) Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Zulässig sind Holz-, Sperr- oder Maschendrahtzäune, in die eine freie Bepflanzung einwachsen kann. Dicht gepflanzte Hecken sind ebenfalls zulässig. Stacheldrahtzäune sind nicht gestattet.
 - d) Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von der öffentlichen Fahrbahnfläche (nicht Gehweg) ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.
 - e) Garten- und Stützmauern zwischen den einzelnen Grundstücken und entlang der Grundstücke zu öffentlichen Gehweg- oder Straßenseiten dürfen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen höher als 20 cm gebaut werden.
 - f) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ab 0,20 m kerntiefenabhängig und in den Bauvorschriften mit Höhenangaben nachzuweisen. Das Gelände der Baugrundstücke ist an den Nachbargrenzen anzulegen.
 - g) Eine starke Eingrünung des gesamten Baugebiets ist erwünscht.

Hinweise:

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht zu Lasten des Bauenden.

Auf die das Baugelände (an der Nordseite / Dürmentinger Straße) querende Hauptwasserleitung der Gemeinde Ertingen sei ausdrücklich hingewiesen. Im Bereich der privaten Grundstücke ist ihr ein Leitungsrecht (Breite je 1,50 m beidseitig der Leitungsschneise) planrecht beigegeben.

Die Verwendung von Erdaushub im Plangebiet wird angestrebt.

Auf der Südseite des Baugeländes ist im Abstand von ca. 700 m ein landwirtschaftliches Anwesen (Schweinestall). Es handelt sich um eine baurechtlich genehmigte Teilausweisung. Der Immissionsradius berührt das Baugelände "inneres Tal I" nicht. Die landwirtschaftlichen Immissionen vom Schweinestall (Flat. 226/2) und der angrenzenden Ackerflächen sind hinzunehmen.

Im Abstand von ca. 150 m auf der Südseite des Baugeländes "Inneres Tal I" ist die Tennisanlage vom Tennisclub Ertingen. Nach den geltenden Lärmschutz-Bestimmungen ist die Tennisanlage als nicht lärmend zu bewerten.

Es wird den Grundstückseigentümern freigestellt, sich gegen eine mögliche Lärmbelastung durch geeignete Einrichtungen auf dem Grundstück selbst zu schützen.

Der Baugrund ist von den angrenzenden Baugebieten soweit bekannt. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt jedoch frühzeitig ingenieurgeologische Beratungen in Anspruch zu nehmen. Im Bereich der flachen Hangnische ist oberflächlich mit lehmigen Abschwemmaböden zu rechnen.

Gem. § 20 Denkmalschutzgesetz ist jeder verpflichtet, wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

gemäß § 11 BauGB

Der Gemeinderat hat am 18.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die öffentliche Darlegung und Anhörung wurde am 09.11.1999 durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.11.1999 öffentlich vorgestellt. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 29.11.1999 - 29.12.1999 sowie vom ... durchgeführt

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 03.12.1999 über die Planungsabsicht unterrichtet

BILLIGUNG UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

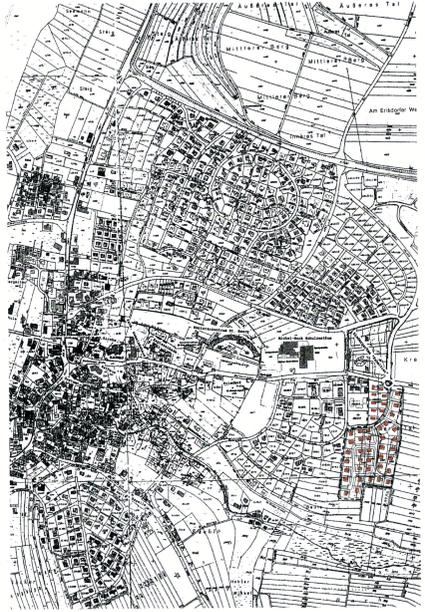
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Die Billigung erfolgte am ... Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am ... öffentlich bekanntgemacht. Dieser Plan hat in der Zeit vom ... bis ... sowie vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt: Architekturbüro Schirmer und Partner, Ertingen

Ertingen, den ...

gez. Architekt Schirmer

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|-------------------|--------------------------|
| NUTZUNGSART | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHLE | GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE |
| BAUWEISE | DACHFORM / DACHNEIGUNG |
| KNIESTOCKHÖHE | ZAHLE DER ZUL. WOHNUNGEN |
-
- | | |
|----|------------------------|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| SD | SATTELDACH |
| WD | WALMDACH |
| PD | PULTDACH |
| KS | KNIESTOCKHÖHE |
| o | OFFENE BAUWEISE |
-
- | | |
|-----|---|
| --- | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS |
| --- | GRENZEN ENTFALLEN |
| --- | VORHANDENE GRENZEN |
| --- | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |
| --- | BAUGRENZE |
| --- | SICHTFLÄCHE / SICHTWINKEL SW |
| --- | GEPLANTE GRENZEN |
| --- | STRASSENVERKEHRSFÄHLE / GEHWEGSFÄHLE |
| --- | TRAFOSTATION |
| --- | FIRSTRICHTUNG |
| --- | LEITUNGSRECHT |
| --- | STELLPLATZ FÜR MÜLLEGFASSE |
| --- | ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE |
| --- | GARAGEN |
| --- | STELLPLÄTZE |
| --- | PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME |
| --- | PFLANZGEBOT FÜR LÄRMSCHUTZWALL |
| --- | FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN |
| --- | ÖFFENTLICHES GRÜN |
| --- | LANDSCHAFTSSCHUTZ |



KREIS GEMEINDE ORTSTEIL BIERACH ERTINGEN ERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

INNERES TAL I

GEFERTIGT, 14.11.99

SCHIRMER UND PARTNER ARCHITEKTEN · INGENIEURE

gef. Leltz Bürgermeister

Landratsamt

Kulturzentrum 6 8821 Ertingen

Ph. 07141 9131-0, 927 Fax 07141 9131-22 e-mail: schirmer_and_partner@schirmer.de