

Deckblattänderung

Genehmigt

durch

Verfügung des Landratsamts vom 05. Sep. 2005

Heidenheim, den 05. Sep. 2005

Landratsamt

Kreis Heidenheim
Stadt Niederstotzingen
Gemarkung Oberstotzingen



[Handwritten Signature]
Hinkelmann

BEBAUUNGSPLAN

"WESTLICHE SIELERÄCKER II"

Genehmigt

durch

Verfügung des Landratsamts vom 30. Jan. 2001

Heidenheim, den 24. April 2001

Landratsamt



[Handwritten Signature]
Hinkelmann

Städtebaul. Entwurf gefertigt:

Klaus Georg Baur
Dipl.-Ing.(FH)
FREIER ARCHITEKT

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf
ausgearbeitet:

89077 Ulm/Donau, den 20.06.2000

Klaus Georg Baur
Dipl.-Ing.(FH)
FREIER ARCHITEKT
Ochsengasse 45

Telefon: 0731/381043
Telefax: 0731/387210

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)

Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage
(BGBl. I 1991 S.58)

Landesbauordnung (LBO)

Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617)

Stadt Niederstotzingen



Deckblattänderung zum Bebauungsplan „Westliche Sieleräcker II“ in Oberstotzingen

Genehmigt
durch
Verfügung des Landratsamts vom. **18. April 2012**

Stadt Niederstotzingen
Gemarkung Oberstotzingen
Landkreis Heidenheim

Heidenheim, den **18. April 2012**
Landratsamt



[Handwritten signature]

Übersichtskarte



TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. § 1 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Bei der Festsetzung $Z = \max. II(e)$ ist das zweite Geschoß nur im Dachraum möglich.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Flächen für Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.
Im Bereich MI II Vollgeschosse (entlang der L 1170) sind die Garagen zwingend auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zu errichten (Lärmschutz).

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im "MI" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

8. Pflanzgebiet

8. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

An den durch Baumzeichen  gekennzeichneten Stellen muß ein unten aufgeführter Baum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Formgeschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Folgende Bäume und Gehölze sind zu verwenden:

Ahorn	Feldahorn
Bergulme	Kornelkirsche
Buche	Hartriegel
Eiche	Hasel
Kirschbaum	Rainweide
Linde	Vielblütige Rose
Mehlbeerbaum	Johannisbeere
Schwarzerle	Holunder
Walnußbaum	Goldglöckchen
Waldkiefer	Deutzie
	Kolkwitzie
	Pfeifenstrauch
	Spierstrauch
	Flieder

9. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Auf den mit "pfb" gekennzeichneten Flächen ist der Bewuchs zu erhalten und in Neupflanzungen zu integrieren.

10. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

Böschungen entlang der Verkehrsflächen können von den Angrenzern auf eigene Kosten durch Stützmauern ersetzt werden; max. Höhe über angrenzender Verkehrsfläche = 0,75 m.

11. Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der zeichnerischen Darstellung mit lr gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Niederstotzingen, oder der EnBW ODR belastet. Die Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Eintrag ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis zu sichern.

12. Lärmschutzwand und Lärmschutzwand

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Die maximale Höhe des Lärmschutzwalles entlang des Sportplatzes beträgt 1,5 m über dem bestehenden Gelände. Entlang der L 1170 im Bereich der Garagen ist eine Lärmschutzwand mit mind. 2,5m Höhe ab OK Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 10 LBO)

Die EFH werden von der Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

14. Bauflächen, bei denen besondere bauliche

Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

(§ 9 (5) BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

~~Für die Dachdeckung ist das braune Material~~

Grelle Außenfarben für die Gebäude sind zu vermeiden.

An den der freien Landschaft zugewandten Gebäudeseiten sind keine Reklameaufschriften zugelassen.

2. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

geändert mit Deckblattänderung v. 18.04.2012

~~Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan~~

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.

Im Bereich MI II Vollgeschoße (entlang der L 1170) sind die Garagen mit Satteldach 45° zwingend zu errichten (Lärmschutz).
~~First parallel zur L 1170.~~

3. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind entlang den öffentlichen Flächen Zäune oder ähnliches sowie Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche

5. Gebäudehöhen

(§ 74 (1) 1 LBO u. § 16 (2) 4 BauNVO)

geändert mit Deckblattänderung v. 18.04.2012

~~Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist im Lageplan eingetragen. Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprünge auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.~~

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Flächenversiegelung

(§ 74 (1) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00m sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Stützbauwerke mit mehr als 1,0m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

Zufahrten zu Garagen, Parkflächen und Stellplätzen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, Betonformsteinpflaster mit 3cm Fugen).

geu. 18.04.2012

Textteil

2. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Bestehender Textteil für den rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes (außerhalb der Deckblattänderung):

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Im Bereich MI Vollgeschoße (entlang der L 1170) sind die Garagen mit Satteldach 45° zwingend zu errichten (Lärmschutz). First parallel zur L 1170.

Textteil für die Deckblattänderung:

Dachform für die Wohn- und Gewerbegebäude gemäß Gebäudeschema (siehe Punkt 5)

Dachneigung 25° bis 45° für Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)

Dachneigung mind. 10° für Pultdächer (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer

Dachneigung 0° für Flachdächer (FD)

Die zulässige Höchstgrenze der Firsthöhe (siehe Punkt 5) darf unabhängig von der Dachneigung nicht überschritten werden.

Dachaufbauten bei Satteldächern dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben sind bei Pultdächern, versetzten Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig.

Die Dachform und Firstrichtung ist bei zusammengebauten Garagen anzupassen.

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckung (Fotovoltaik- und/oder Solarkollektoren) zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

gen. 18.04.2012

5. Gebäudehöhen (§ 74 (1) 1 LBO u. § 16 (2) 4 BauNVO)

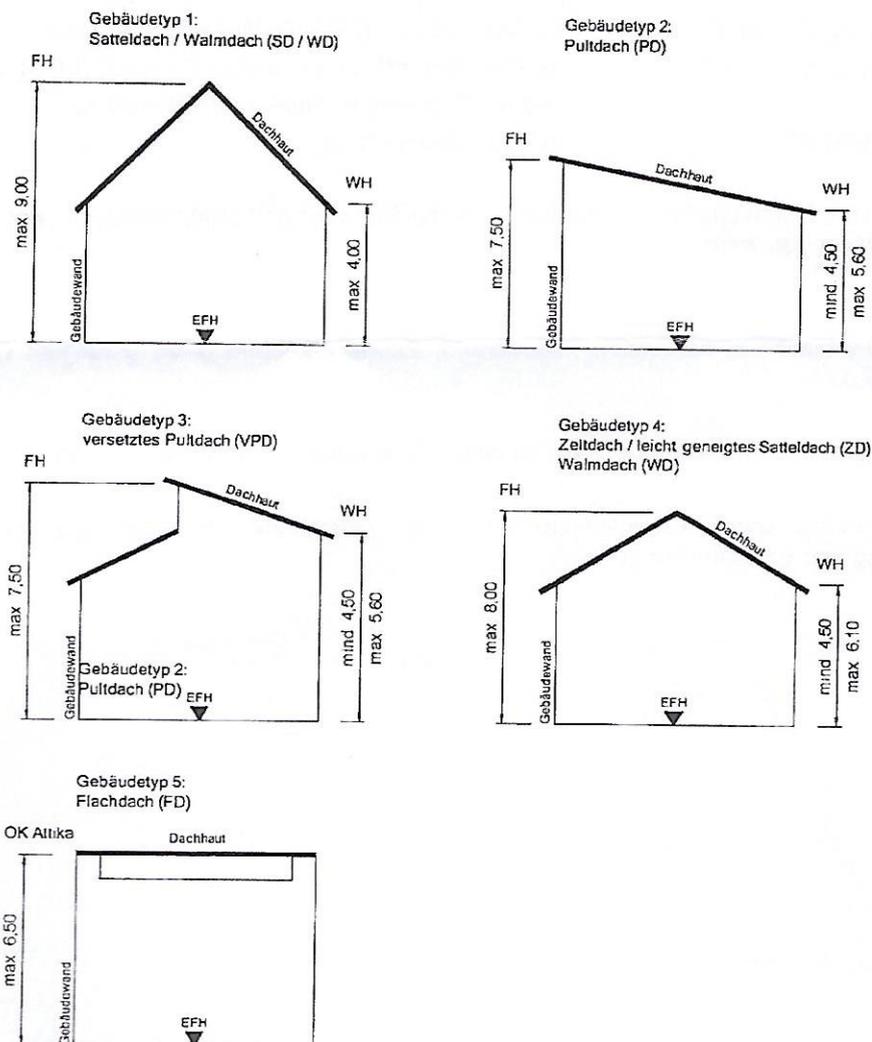
Bestehender Textteil für den rechtskräftigen Teil des Bebauungsplanes (außerhalb der Deckblattänderung):

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist im Lageplan eingetragen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprünge auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Textteil für die Deckblattänderung:

Die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstgrenze, gemessen zwischen EFH (Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern und OK Firstziegel für die jeweiligen Gebäudetypen gemäß u. a. Schema festgelegt:



III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone III für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet in den Landkreisen Heidenheim und Alb-Donau vom 31. Oktober 1967 (GBL. S. 263) in der Fassung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. August 1974 (GBL. S. 573) ist zu beachten.

2. Erdaushub

(§ 4 Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

3. Bodenfunde

(§ 20 DSchG)

Bei 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 erhalten, 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 verwiesen.

IV. Hinweise

1. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt, oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallsrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

ZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(Nr. 1.1.2 Anl. z. PlanzV 90)

0,4

Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§§16, 17 und 19 BauNVO)
(Nr. 2.5 Anl. z. PlanzV 90)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(§§16, 20) (§ 2 (5) LBO)
(Nr. 2.7 Anl. z. PlanzV 90)

Th

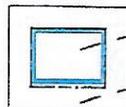
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Größte Traufhöhe über der Erdgeschoßfußboden-
höhe (EFH) (§16 (3) BauNVO)
(Nr. 2.8 Anl. z. PlanzV 90)



Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)
(Nr. 3.1.4 Anl. z. PlanzV 90)



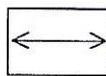
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



Überbaubare Grundstücksflächen,
von Baugrenzen umschlossen und
nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§9 (1) 2 BauGB) (§ 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB) (§ 23 (3) BauNVO)
(Nr. 3.5 Anl. z. PlanzV 90)



Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Verbindliche Firstrichtung bei Satteldach
(Nr. 3.6 DIN 18003/ §2 (2) PlanzV 90)



Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
(§§ 12, 21a BauNVO)
(Nr. 15.3 Anl. z. PlanzV 90)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§2 (2) PlanzV 90))



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
(Nr. 6 Anl. z. PflanzV 90)
Strassenbegrenzungslinie
Gehweg, Schrammbord
Fahrbahn



verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Parkfläche



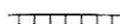
Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
(Nr. 9 Anl. z. PlanzV 90)



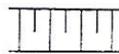
Verkehrsgrünfläche
(§ 2 (2) PlanzV 90)



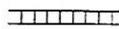
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Hier: Müllbehältersammelplatz



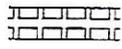
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB)
(Nr. 15.9 Anl. z. PlanzV 90)



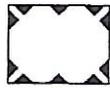
(Böschungen)



(Stützmauer)

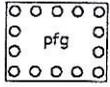


Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 und 6 BauGB)
(Nr. 15.5 Anl. z. PlanzV 90)

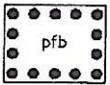


Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

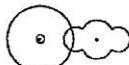
- Hier: 1. Lärmschutzwall
(§ 9 (1) 24 BauGB)
(Nr. 15.6 Anl. z. PlanzV 90)
2. Lärmschutzwand
(§ 9 (1) 24 BauGB)
(Nr. 15.6 Anl. z. PlanzV 90)



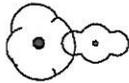
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)
(Nr. 13.2.1 Anl. z. PlanzV 90)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 (1) 25b BauGB)
(Nr. 13.2.2 Anl. z. PlanzV 90)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)
(Nr. 13.2.1 Anl. z. PlanzV 90)



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25b BauGB)
(Nr. 13.2.2 Anl. z. PlanzV 90)

EFH 444.50

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Erdgeschoßfußbodenhöhe -EFH- im Rohbaumaß im
neuen Höhensystem (§ 2 (2) PlanzV 90)

FFB 455,60

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Fertigfußbodenhöhe -FFB- im neuen Höhensystem
(§ 2 (2) PlanzV 90)

SD

Dachform (§ 9 (4) BauGB) (§ 74 (1) 1 LBO)
Satteldach
(Nr. 3.6 DIN 18003/ § 2 (2) PlanzV 90)

38° - 48°

Dachneigung (§ 9 (4) BauGB) (§ 74 (1) 1 LBO)
(Nr. 3.6 DIN 18003/ § 2 (2) PlanzV 90)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
(Nr. 15.13 Anl. z. PlanzV 90)

Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 BauGB)
(§ 2 (2) PlanzV 90)

Baugebiet	Zahl d. Vollgesch.(Traufhöhe)
-----------	-------------------------------

Grundflächenzahl	
------------------	--

Bauweise	Bauweise
----------	----------

Dachform	Dachneigung
----------	-------------



Bestehende Grenzen
(§ 1 (2) PlanzV 90)



Geplante Grenzen (unverbindlich)
(§ 2 (2) PlanzV 90)



Höhenlinien
(§ 1 (2) PlanzV 90)

1058

Flurstücksnummer
(§ 1 (2) PlanzV 90)

12

Gebäudenummer
(§ 1 (2) PlanzV 90)

445.23

gepl. Straßenhöhen

445.30

Bestandshöhen Straße

S

K

D

F

Es

B

B

P

L