

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : SC99115/ wo

8

LACKNER · KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



LK&P.

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

HALDE

PETER KÖDER
DIPL.ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS.



ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN 15.2.2000

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 04.02.2000

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/78 81
TELEFAX 07171/7 59 12

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 04.02.2000**
- **Der Textteil zum Bebauungsplan vom 04.02.2000**
- **Die Begründung vom 04.02.2000**

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Halde“ in Schechingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) **SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)** **- Gartenhausgebiet –**

Zulässig sind:

Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften sowie dem stundenweisen Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind.

In den Gartenhäusern sind Feuerstätten nicht gestattet. Aborte sind als chemische Trockenaborte nur zulässig, wenn sie in die Gebäude integriert sind.

Einrichtungen und Anlagen, die eine öffentliche Versorgung mit Wasser und Strom sowie eine Abwasserbeseitigung voraussetzen, sind nicht zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO) Die *Zahl der Vollgeschosse* beträgt maximal ein Vollgeschoss.

1.2.2 GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE (§ 19 + 21 BauNVO)

1.2.2.1 *Zulässig sind im Sondergebiet* Gartenhäuser einschließlich Vordächer und überdachte Terrassen bis maximal 15 m² Grundfläche und maximal 35 m³ umbauten Raumes. Dachvorsprünge bis 30 cm sind nicht anzurechnen.

1.2.2.2 *Zulässig sind innerhalb der privaten Grünfläche* Geschirrhütten bis maximal 15 m³ umbauten Raumes. Dachvorsprünge bis 30 cm sind nicht anzurechnen.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung. Siehe Eintrag im Lageplan.

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (o)

Ausnahmsweise können im Bereich der privaten Grünfläche Geschirrhütten auch als Grenzbaubau zugelassen werden, wenn jeweils 2 Geschirrhütten auf der gemeinsamen Grenze zweier Grundstücke aneinander gebaut werden und in der äusseren Gestaltung einheitlich sind.

- | | |
|--|---|
| <p>1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)</p> | <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sondergebiet –SO- durch Baugrenzen bestimmt.</p> |
| <p>1.5 MINDESTGRÖSSE FÜR BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</p> | <p><i>Mindestens 400 m².</i>
<i>Bis 1000 m² Grundstücksgröße</i> ist ein Gebäude zulässig.
<i>Über 1000 m² Grundstücksgröße</i> sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Geschirrhütte und ein Kleingewächshaus zulässig.</p> |
| <p>1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)</p> | <p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nicht zulässig.
<i>Stellplätze</i> sind nur entlang der Erschließungswege zulässig.</p> |
| <p>1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> | <p>Feldweg</p> |
| <p>1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> | <p>Für <i>rückwärtige Grundstücke</i> ist privatrechtlich ein entsprechender Zugang zu schaffen.</p> |
| <p>1.9 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> | <p><i>Öffentliche Grünfläche - Wassergraben -</i></p> <p><i>Private Grünflächen –Kleingärten-</i>
Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind als Kleingärten zur Gewinnung landwirtschaftlicher Produkte für den Eigenbedarf entsprechend zu nutzen.</p> |
| <p>1.10 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> | <p><i>LR – Leitungsrecht :</i>
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung einer Hochspannungs-Freileitung. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen und Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p> |
| <p>1.11 PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> | <p>Die zum Erhalt ausgewiesenen <i>Einzelbäume</i> sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.</p> |

1.12 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen wie z.B. Terrassen, Treppen, Zisternen, Kinderspielgeräte, Zäune und dgl. sind zulässig, jedoch keine Pergolen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände der Gebäude* sind mit Holz zu verkleiden und in dunkelbraunen Farbtönen zu streichen.

2.1.2 DÄCHER

Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Als Dachneigung sind 20-35° zulässig. Die Dachdeckung hat mit hartem rotem bis rotbraunem Material zu erfolgen.

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

Die *Traufhöhe* der Gebäude darf max. 2,40 m betragen. Sie wird gemessen ab der im Mittel gemesenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Stellplatzflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gebäude sind talseitig gegen Sicht mit einheimischen Obstbäumen und Obststräuchern einzugrünen.

Das vorhandene Gelände darf nur soweit verändert werden, dass die Auffüllung kleiner oder gleich dem Abtrag ist. Eine Terrassierung ist nur im Zusammenhang mit der Erstellung eines Gartenhauses bzw. einer Geschirrhütte zulässig. Im Gartenhausgebiet bis max. 40 m², innerhalb der privaten Grünflächen bis max. 25 m² Fläche.

Einfriedungen:

sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang landwirtschaftlich genutzten Wege nur bis zu einer Höhe von 1,50 m aus Maschendraht (kein Stacheldraht) in Verbindung mit einer einheimischen standortgerechten Heckenbepflanzung zulässig. Ansonsten dürfen nur maximal 50 % der Grundstücksfläche eingezäunt werden.

3. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
2. 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 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.
3. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
4. Sofern **Altlasten** oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit **umweltgefährdenden Stoffen** im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Bei allen **Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen** sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 25NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
6. Das Gesetz über das **Nachbarrecht** in der Fassung vom 08.01.1996 ist zu beachten.
7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen **Kraftfahrzeuge** weder gewaschen noch wassergefährdend (z.B. Ölwechsel) gewartet werden.

4. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, Vom 04.02.2000
73557 Mutlangen

5. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|--|--------------------|-----|------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | <i>Anlage 1</i> | vom | <i>13.2.87</i> |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | <i>Anlage 2</i> | am | <i>27.3.87</i> |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | <i>Anlage 3</i> | am | <i>6.4.87</i> |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | <i>Anlage 5</i> | vom | <i>10.6.99</i> |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | <i>Anlage 6</i> | am | <i>18.6.99</i> |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom <i>21.6.99</i> | bis | <i>20.7.99</i> |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | | vom | <i>23.2.2000</i> |
| 8. Genehmigung (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 9. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | | vom | |

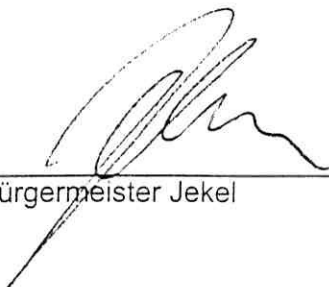
1. Anhörung Träger öffentl. Belange und
~~GR~~ GR - Beschuß (Anlage 4) *13.4.94*
2. Anhörung Träger öffentl. Belange (Anlage 7)

Ausgefertigt:

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

Gemeindeverwaltung
Schechingen, den *15.2.2000*

Planbearbeiter
Mutlangen, den 04.02.2000


Bürgermeister Jekel


Unterschrift