

TEXTEIL zum Bebauungsplan
"Schafwiesen II"

In der Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 9 (1) BauGB festgesetzt:
Es gilt die Bauabstandsverordnung i.d.F. vom 27.01.1990.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Leinweier Straße" genehmigt am 21.11.1972 werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
 - Bauliche Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung

	Geschosszahl	Grundfl.-zahl GRZ	Geschossfl.-zahl GFZ
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)	1	0,4	0,4
	II	0,4	0,4
	III	0,4	0,4
Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)	1	0,4	0,4
	II	0,4	0,4
Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)	1	0,4	0,4

- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO) entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan.
- Bauweise (§ 22 BauNVO) offen.
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Hauptfluchtrichtung der Hauptgebäude entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind soweit es sich um Gebäude handelt, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Die Garagen sind von der Straße bzw. Gehwegkante zurückzusetzen. Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen zulassen, sofern der Bebauungsplan dies erfordert.
- EG - Fußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die im Plangebiet festgelegten EG-Fußbodenhöhen dürfen, im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde, um 0,2m geändert werden.
- Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind in Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheitlichen bodensaftigen Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Linde, Obstbaum, Liguster, Hartriegel, Feldahorn, Buschrose, Pfaffenhütchen, Wildrose) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sind von jeder Sichtföhlerenden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei alle sich hindernde alle Gegenstände über 0,80m Höhe, gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße bzw. Zufahrtsstraße gelten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB und § 73 LBO)

- Traufhöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)
max. 3,75 m bei eingeschobenen Bauweise, bzw. 6,25 m bei zweigeschöbiger Bauweise, gemessen von der Festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe am Schmittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Traufkante.
- Dachneigung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan.
- Dachform (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
bei den Hauptgebäuden Satteldach oder Walmdächer.
- Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung ab 30° zulässig, sofern folgende Festsetzungen eingehalten werden:
Maximale Länge der Dachaufbauten gleich halbe Gebäudelänge; seitlicher Abstand vom Giebel mindestens zwei Höhe der Dachaufbauten von Oberkante Hauptdach bis Oberkante Giebel des Dachaufbaus 1,30m.
- Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Auf jedem Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden.
- Aufsichtungen und Abgrabungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Das natürliche Gelände ist auf mind. 3 Seiten des Hauptgebäude so abzugraben, bzw. aufzufüllen, daß die festgelegte EG-Fußbodenhöhe ist unter Berücksichtigung der festgelegten EG-Fußbodenhöhen der Nachbargebäude zu gestalten. Max. zulässige Böschungeneigung 1:1,5. Jegliche Geländeänderung im Anschluß an bauliche Anlagen ist genehmigungspflichtig. Das neue Gelände max. 10cm unter der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) vor der Baugrenze liegt, sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- Dacheindeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
soll mit rot-braunem Material erfolgen. Nördlich der Straße "A", sowie östlich der Straße "C" ist für alle eingeschobenen Gebäude rot-braune Dacheindeckung zwingend vorgeschrieben.
- Parkplätze, Stellplätze, Garagenzufahrten (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
und ähnliche Flächen sollen mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden. Die o.g. Flächen sollen nach Möglichkeit so angelegt werden, daß das Niederschlagswasser seitlich und breitflächig über angrenzende Rasenflächen abgeleitet wird, sofern nicht andere Gründe entgegen stehen.

3. Nachträglich übernommene Festsetzungen

- Baugrenzepläne nach BauVO 1. VO.
Den Baugrenzeplänen ist mind. 1 Geländeschnitt beizufügen, in dem die Suchhöhe, sowie die Abgrabungen und Auffüllungen dargestellt sind.
- Meldepflicht von Bodenfunden
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden, diese sind unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht Denkmal-schutzbehörde oder das Landesdenkmalamt auf die Abtragung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DGBG wird verwiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
I bzw. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,4 bzw. 0,5	Zahl der Vollgeschosse (zugewandt)
0,4; 0,7 bzw. 1,0	Grundflächenzahl
0,4; 0,7 bzw. 1,0	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
o	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DN 28° - 38°	Dachneigung
—	aufzubauende Baugrenze
—	Baugrenze
EG N 490,00	Erdgeschoßfußbodenhöhen (siehe Textteil)
—	Hauptfluchtrichtung
—	Elektrizität (Trafostation)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
—	Sichtfelder
—	Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) für Einzelbäume / für Buschgruppen / Sträucher
—	Straßenverkehrsflächen mit Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich
—	aufzubauende Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ostalbkreis
Gemeinde: Schechingen
Gemarkung: Schechingen II
Flur: 2

Bebauungsplan
"Schafwiesen II"

Maßstab 1:500 gefertigt: Schwäb. Gmünd, den 7. 2. 1992
VERMESSUNGSBÜRO EBERHARD LORCH
SCHWÄB. GEMÜND-WETZLAR
VERMESSER STR. 28, TEL. 0 71 41 12 93 33

Genehmigt
Rat, den 03. SEP. 1992
Landratsamt

Attestiert
Schechingen, den 9. April 1992
Bürgermeister

