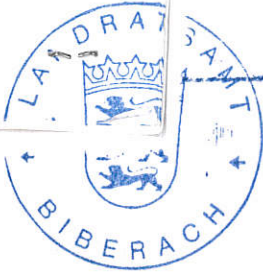


Genehmigt
Biberach, den

15. OKT. 1997

Gemeinde Unlingen
Ortsteil Göffingen
Kreis Biberach



Baugebiet "Obere Halde"

Textteil

zum

B E B A U U N G S P L A N

Maßstab 1:500

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

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (BGl. S. 617)
- § 8a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

(§§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstwert

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Traufhöhe darf gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittkante der Außenwand mit UK-Sparren 3,25 m nicht überschreiten.

In Gebäuderücksprüngen sind Traufhöhen bis zu max. 4,25 m auf max. ¼ der Gebäudelänge zulässig.

Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.3.1 Die max. Firsthöhe siehe Einschrieb im Plan.
Bezugsebene ist die oberste Dachbegrenzungskante bei gedecktem Dach. Die Firsthöhe ist in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.
- 1.3.2 Die Garagenfußbodenhöhe darf max. 0,2 m über Straßenhöhe im Bereich der Zufahrt liegen.

1.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 - 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise

1.4.2 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Einbau in Gebäude ist zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

gemäß Planeintrag

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten der Gemeinde zu belasten.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Anlage von Streuobstwiesen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pro 150 m² Fläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Dabei sind auch regionale Sorten zu verwenden.

Die Wiesenflächen dürfen max. 2 x pro Jahr gemäht oder als extensive Weide mit max. 1,2 Großvieheinheiten/ha bewirtschaftet werden. Dabei sind neu gepflanzte Obstbäume durch Absperrungen zu schützen.

Die Obstbäume müssen durch regelmäßige Schnittmaßnahmen gepflegt werden.

1.8.2 Pflanzgebot für Bäume

Es sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

Baumart: Acer campestre (Feldahorn)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

(§§ 74 und 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Außenwände

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.2 Dachgestaltung

Wohngebäude

Satteldach oder Walmdach

Es sind auch höhenversetzte Dächer mit einem max. Höhensprung von 0,8 m zulässig.

Vorgeschriebene Firstrichtung gemäß Planeintrag.

Dachneigung gemäß Planeintrag

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/2 der jeweiligen Trauf-
länge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mind.
2,0 m Abstand von der Giebelseite einhalten. Der Abstand zum First muß mind. 1,5 m be-
tragen.

Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,2 m nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit roten oder braunroten Dachsteinen zu decken.

Garagen und Carports

Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer von 20° bis 35°.

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Gebäude müssen bezüglich First, Traufhöhe und Dachneigung übereinstimmen.

2.2 Außenantennen

sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Satellitenantennen dürfen den Dachfirst nicht überragen. Wenn sie auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Die Schüssel muss der Farbe des Daches entsprechen.

Werden Satellitenantennen an der Fassade angebracht oder in den Gartenflächen aufgestellt, sind auch größere Schüsseldurchmesser und andere Farben zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen

sind unterirdisch zu führen.

2.4 Einfriedungen

Entlang der Straßenflächen sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune mit vorgepflanzten Hecken bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Vom Fahrbahnrand ist bei fehlendem Gehweg ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Entlang der Grenzen zu Nachbargrundstücken sind Hecken, Holzzäune und Drahtzäune bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig.

Sockelmauern sind bis max. 0,2 m Höhe zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten und der befestigten Flächen

- Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände, mit Ausnahme des direkt an baulichen Anlagen anschließenden Geländes, sind genehmigungspflichtig. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Hinweise

2.6.1 Archäologische Hinweise

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.6.2 Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft

Die durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Geruchs- und Lärmimmissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

2.6.3 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

2.6.4 Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass die Dachflächenwässer auf dem Baugrundstück versickert bzw. verrieselt werden oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden. Hierzu soll auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne von mindestens 5 m³ Inhalt eingebaut werden.

2.6.5 Grundstücksentwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Pro Baugrundstück ist ein Anschluss im Trennsystem (Schmutzwasser und Regenwasser) vorgesehen. Die Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, dass das Dach- und Oberflächenwasser sowie evtl. Drainageleitungen am Regenwasserkanal und das Schmutzwasser an dem dafür vorgesehenen Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt, **15. Sep. 1997**
Unlingen, den




.....
Muck, Bürgermeister

Aufgestellt:
Riedlingen, den 15.09.1997 RF/R

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Manop-Straße 25
88499 Riedlingen
Tel.07371-18000,Fax 180010

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.1996 beschlossen, den Bebauungsplan "Obere Halde" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 04.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB: Den Bürgern wurden am 21.10.1996 im Rahmen einer Informationsveranstaltung und anschließender 14-tägiger Bereithaltung des Plankonzeptes die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.06.1997 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Obere Halde" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 27.06.1997 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997- bis einschl. 07.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.09.1997 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.09.1997 den Bebauungsplan "Obere Halde" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Unlingen, den 15.09.1997
Mück, Bürgermeister



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB mit Schreiben vom 01.10.1997 dem Landratsamt Biberach zur Anzeige vorgelegt.

Mit Schreiben vom 15.10.1997 Az. 32-632-akt-be hat das Landratsamt eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. den Bebauungsplan genehmigt.

Nach der Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde das Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Anwendung des § 12 BauGB am 24. Okt. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Ausgefertigt:
Unlingen, den 24. Okt. 1997
Mück, Bürgermeister

