

Hinweise und Empfehlungen

Schutz des Grundwassers
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.
Drainagen
Falls bei der Bebauung Drainagen oder Grund- und Quellwasseraustritte angeschnitten werden ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Baugrund
Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Sind Versickerungen geplant, wird ein hydrologisches Versickerungsgutachten empfohlen, ferner objektbezogene Baugrunduntersuchungen.
Bodenschutz
Mit dem Boden ist sparsam und schonend zum zu gehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub sind im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Gewerbliches Abwasser
Evtl. anfallende Abwässer bedürfen u.U. vor ihrer Ableitung in die Kanalisation einer besonderen Behandlung. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall mit dem Landratsamt -Umweltschutzamt- festzulegen.

Rechtsgrundlagen

BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017
BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017
PlanZVO 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 04.05.2017
LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.11.2017

A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO §4
nicht zulässig sind: - Beherbergsbetriebe, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen jeder Art

Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl
WH max. Wandhöhe, WH max. 6,50 m (siehe Planeintrag)
Firsthöhe:
- bei Satteldach SD/ Walmdach WD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 4,50 m
- bei Zeltdach ZD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 3,25 m
- bei Pultdach PD: max. Firsthöhe (FH) = Wandhöhe (WH) + 3,25 m
- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (<5°) = max. FH = max. WH + 1,0 m

Bezugshöhe:
Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß §5 Abs. 4 LBO. Maßgeblich ist die tatsächliche Geländehöhe nach Ausführung, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde. Die Berechnung der zulässigen Wand- oder Firsthöhen erfolgt sinngemäß nach § 5 Abs. 4 LBO Ba.-Wü.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Planeintrag)

Garagen, Stellplätze

Garagen, überdeckte Stellplätze/Carports und Stellplätze werden generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Bau-fenster) zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNv). Zu den Fahrbahnrandern der öffentlichen Verkehrsanlagen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagentor ist ein Abstand von mind. 5,5 m einzuhalten.

Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig (§23 Abs.5 BauNVO). Diese Nebenanlagen dürfen dabei insgesamt nicht größer als 40 cbm sein. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und dergl., als Ausnahme i.S.v. §23 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Verkehrsflächen

- Straßenfläche
 - Gehweg

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 Dachform freibleibend; Dachneigung freibleibend
 Baugrenze
DF frei; DN frei

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 2:
Anpflanzung von je 1 neuen Obst- oder Laub-Hochstamm pro Grundstück.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Seitenäcker"
 herausfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Seitenäcker"
 herausfallende Grünfläche

Örtliche Bauvorschriften

Zahl der Stellplätze (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:
1. für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
2. für Wohnungen größer 60 m²: 1,5 Stellplätze
Ergebnis bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so muss aufgerundet werden.

Abfallbeseitigung

Sofern Müllfahrzeuge die stichstraße zu den Bauplätzen Nr.1, 2 und 3 nicht befahren, werden für diese Baugrundstücke die nächst gelegenen, geeigneten Straßen als Flächen für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft

Datum

07.05.2019
24.05.2019
vom 31.05.2019 bis 01.07.2019
05.11.2019
08.11.2019

ausgefertigt: Fluorn-Winzeln,

Tjaden (Bürgermeister)

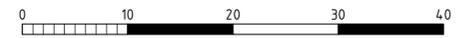


Gemeinde Fluorn-Winzeln

Bebauungsplan "Seitenäcker - 1.Änderung und 1. Erweiterung"

Zeichnerischer Teil
Lageplan

M = 1 : 500



weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Uhlandstraße 8
D-78667 Villingendorf
Tel 0741/93 45-0
Fax 0741/93 45 18
Email kontakt@weisser-kernl.de

Planungsstand: Satzungsbeschluss
gefertigt: Villingendorf, 05.11.2018, K. H.