Zeichenerklärung

WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Vgl. 1.1 Anl. z. Planzt 90)

MD — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
(Vgl. 1.2.1 Anl. z. Planzt 90)

0,4 — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 10, 17 und 19 BauNVO)
(Vgl. 2.5 Anl. z. Planzt 90)

0,8 — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Geschoßflächenzahl (§ 10, 17 und 20 BauNVO)
(Vgl. 2.1 Anl. z. Planzt 90)

E — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Hinweis: das oberste Geschoß ist nur im Dachraum zulässig
(§ 16 und 20 BauNVO) (§ 2 (5) LBO)
(Vgl. 2.7 Anl. z. Planzt 90)

o — Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Besondere (abweichende) Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
(§ 2 (2) Planzt 90)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
(Vgl. 3.1.4 Anl. z. Planzt 90)

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

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

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Senkrecht zur Hauptfirstrichtung bei Satteldach
(Vgl. 3.6 DIN 18003/5 § (2) Planzt 90)

GR 12, 21x BauNVO — Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
(§§ 12, 21a BauNVO)
(Vgl. 15.3 Anl. z. Planzt 90)

GR 40 — Flächen für Garagenzufahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
(§ 2 (2) Planzt 90)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfeld
(Vgl. 19.6 Anl. z. Planzt 90)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
(Vgl. 6.1 Anl. z. Planzt 90)
Aufteilung und Ausbildung, soweit endgültig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Hier: Verkehrsberuhigte Anlagen mit verkehrsberuhigendem Ausbau als Geh- und Fahrfläche, Parkplatz, Pflanzfläche und Verkehrsgrünfläche
(Vgl. 6.3 Anl. z. Planzt 90)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche
(Vgl. 6.2 Anl. z. Planzt 90)

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
(siehe Textteil)
(Vgl. 6.4 Anl. z. Planzt 90)

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Gasdruckregler (Vgl. 7 Anl. z. Planzt 90)

Führung unterirdischer Versorgungsleitungen und Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 BauGB)
Kanal (Abwasserleitung)
(Vgl. 8 Anl. z. Planzt 90)

Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
(Vgl. 9 Anl. z. Planzt 90)
- Verkehrsgrünfläche
(§ 2 (2) Planzt 90)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB) - Kanal, Abwasser
(Vgl. 15.5 Anl. z. Planzt 90/2 z (2) Planzt 90)

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)
Pflanzgebot für Einzelbäume
(Vgl. 13.2.1 Anl. z. Planzt 90)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BauGB) - bestehend/geplant
(Vgl. 15.3 Anl. z. Planzt 90)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Erdgeschoßfußbodenhöhe in neuen Höhennetz
(§ 16 und 18 BauNVO)
(§ 2 (2) Planzt 90)

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BauGB)
Längsneigung, Straßenmitte, Entfernung, im neuen Höhennetz (Vgl. 6.4 DIN 18003/3 z (2) Planzt 90)

Dachform (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 (1) 1 LBO)
Satteldach
(Vgl. 3.6 DIN 18003/3 z (2) Planzt 90)

Dachneigung (§ 9 (4) BauGB) (§ 73 (1) 1 LBO)
(Vgl. 3.6 DIN 18003/3 z (2) Planzt 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
(Vgl. 15.13 Anl. z. Planzt 90)

Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 BauGB) (§ 1 (2) Planzt 90)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Geschossene Grenzen (§ 1 (2) Planzt 90)

Sog. weite Grenzen (unverbindlich) (§ 1 (2) Planzt 90)

Höhenlinien (§ 1 (2) Planzt 90)

Flurstücksgrenzen (§ 1 (2) Planzt 90)

Gebäudenummer (§ 1 (2) Planzt 90)

TEXTTEIL

Mit In Kraft treten eines Bebauungsplanes treten in Geltungsbereiche alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In "MD" sind gem. § 5 (4) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 2 und 3 genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziff. 2, 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2. Grund- und Geschoßflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16,17,19,20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung Z = max. II (Hinweis 1+D) ist das oberste Geschoß nur im Dachraum möglich.

1.4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Besondere Bauweise o', gem § 22 (4 BauNVO: Für Grenzgaragen wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, daß entgegen § (2) ausnahmsweise d.a zulässige Gesamtlänge in Abstand bis 2,00 m zur Grenze max. 9,0 m, die mittlere Höhe max. 4,0 m über der Fallbodenhöhe, jedoch die Traufhöhe an der Nachbargrenze max. 3m ge betragen darf (§ 87 (3) BBO).

1.5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

1.6. Flächen für Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahmen: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "Ga" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

1.7. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (11) 11 BauGB)

Die Garagenzufahrten "GZ" sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen. Ausnahmen für Garagenzufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen an anderen Stellen können zugelassen werden, wenn die Genehmigung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

1.9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigten Ausbau, erhalten Radius- und werden gepflastert oder als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche.

1.10. Art der Leitungsrechte zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde zu belasten.

1.11. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausgefallene sind artgleiche standortgerechte Hölzer und Sträucher.

1.12. Böschungen und Stützkonstruktionen an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Einmessungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützkonstruktionen entlang der Straßenkörper bis zu einer Höhe von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Hinweis: Böschungen und Stützkonstruktionen sind zu dulden.

1.13. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingetragene Hausecken, ist im Plan eingetragen und darf + 0,25 m eingehalten.

Bei vorgelegten Geschossen darfdarf sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

Hinweis: Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und der vorhandenen Geländeoberfläche beizufügen.

1.14. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist an der Traufseite mit 3,50 m festgesetzt. Überschreitungen bei Gebäudeerkerungen sind zulässig.

1.15. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Geschützen an den öffentlichen Gesetzes nach DIN 1988 und der DVGW "Allgemeine Rahmenbedingungsvorschrift" vom 29.12.83 auszuführen.

Hinweise: Auf den Grundstücken sollen Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2 cbm pro 100 qm Dachfläche hergestellt werden. Das Überflächenwasser von den Dachflächen und befestigten Flächen darf gefaßt und dem Kanal zugeführt werden. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist jedoch unzulässig. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen sowie zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in die Ortskanalisation oder vorhandene Vorfluter kann eingebaut werden. Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen soll, soweit möglich, breitflächig versickert werden. Konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) LBO)

Für die Dacheindeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

Je und auf den Gebäuden sind Nahtmaueufschriften. Sie für die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen.

2. Dachform und -neigung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einschrieb bzw. Eingetrieb 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.

Der Dachvorsprung darf am Ortgang max. 1,00 m betragen.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach oder Schleppdach auszuführen, oder in den Dach den Hauptgebäudes einzubetten.

3. Gemeinschaftsantennen
(§ 73 (1) 7 LBO)

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind andere Außenantennen nicht zulässig. Ausnahmen ist auf den Gebäuden bis nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

4. Versorgungsleitungen
(§ 73 (1) 8 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei oberirdischen Leitungen, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Freiflächen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen durchzuführen.

6. Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ebenerdige bis 0,15 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,60 m, Zaun oder Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel bzw. Stützmauer, gemessen von der Verkehrsflächen.

Zwischen den Grundstücken sind offene Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 11 (1) und 73 (1) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen bis nicht an baulichen Anlagen angrenzenden Gründen über 0,90 m sind genehmigungspflichtig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen. Bezüglich des Nachweis der Standsicherheiten wird auf Ziff. 1.12 verwiesen.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzone
(§ 19 (1) u. 21 WHG u. 49 des DP Nordwürtt. über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.7.1972, in der Fassung vom 14.10.77)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Landeswasserversorgung.

Für zu erwartenden Auflagen von den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde
(§ 20 DSchPflG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Dieses sind genehmigungspflichtige Denkmalschutzbereiche oder der Gemeinde anzuzeigen. Der und uns die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, es sei denn, daß vorher die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Pflicht zur Ordnungsstrafgütern nach § 30 DSchG wird verwiesen.

3. Erdaushub
(§§ 34 ff. Satzung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Mehrkosten durch Abfahren sind unbeachtet und getrennt auszuweisen, z. Tagern und erneuten Einbauen.

Auftragungs- und Verfahrensvermerke:

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BauGB vom ...28.6.82.....

Auftragsbestätigung gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht am 28.10.82 durch Bekanntmachung am 28.10.82

Auftrag zur Bürgerbeteiligung gem. § 2 (2) BauGB bekannt gemacht am ...28.10.82..... durch Bekanntmachung am 28.10.82.....

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 6.11.82..... bis 26.11.82.....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom ...28.10.82..... bis ...28.11.82.....

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 2 (2) BauGB vom ...28.6.83.....

Auslegungsbeschluß gem. § 2 (2) BauGB vom 28.6.83.....

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht am 29.8.83 durch Bekanntmachung am 29.8.83

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 29.8.83..... bis 29.9.83.....

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB am 29.8.83.....

Benachrichtigung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB am ...30.11.83 u. 21.12.83.....

Ergebnismitteilung gem § 3 (2) BauGB am 30.11.83 durch Benachrichtigung

Als Satzung gem. § 1 u. BauGB vom 21.12.83 beschlossen am ...20.12.83.....

Die Übereinstimmung mit den Bebauungsplanentwurf, der den Satzungsbeschluß zugrunde liegt, wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird bestätigt, daß das Planaufstellungsverfahren nach dem BauGB eingehalten wurde.

Ausgefertigt:

.....Tafelstein....., den 21.12.83.....

(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB durchgeführt beim ..... und bestätigt mit Verfügung vom .....

Durchführung des Anzeigeverfahrens bekannt gemacht gem. § 12 BauGB am .....

In Kraft getreten gem. § 12 BauGB am .....

Lgm

PLANUNGSGRUPPE JUNGINGER * PLAMPER
INGENIEURE UND PLANER IN HEIDENHEIM UND STUTTGART

Kreis Heidenheim
Gemeinde Bartholm
Gemarkung Tafelstein

Bebauungsplan „Wolfsgrube - Schanzenweg"

Vorentwurf gefertigt:
Stuttgart, den 05.04.,01/09.,04.,01

Planverfasser:
Plampert. Partner,
Rosenbergstraße 111, 7000 Stuttgart
Tel. 0711/613044

Katzog aus eine Liegenschaftskataster
Stuttgart und zum Bebauungsplanentwurf Hellgrenzstein:

7920 Heidenheim, den 25.10.83/19.01.84
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Dipl.-Ing. (FH) Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Hochbergen 71, Tel. 07321/43 [illegible]

Es gelten:
LBO, Fassung vom 08.12.1983 (BGBl. I S. 2253)
BauGB, Neufassung vom 21.12.1986 (BGBl. I S. 1253)
PlanzV, Fassung vom 18.12.1990 und Anlagen (BGBl. I Nr. 1 v. 22.01.91)
LBO, Fassung vom 20.11.1992 (Ges. Bl. S. 792)

Kleine Rechtsstreue aus Rechtsverbindlichkeit gemessen.
Verfügung des Landratsamts vom 21.12.83
Heidenheim, den 21.12.83
Landratsamt
Lehmann

Landesamt für Flurneuordnung und Landentwicklung Baden-Württemberg
Flurneuordnungsamt Heidenheim
Bebauungsplan
Gemarkung Tafelstein
Gemeinde Bartholm
Kreis Heidenheim