

Kreis : Alb - Donau – Kreis

Stadt : Erbach Stadtteil Donaureden

## Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

zeichnerischer Teil vom 24. Januar 2003

textlicher Teil vom 21. Januar 2003

für den Bebauungsplan BA I Maßstab 1 : 500

# S C H R A N K E N



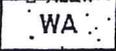
D O N A U R I E D E N

Gefertigt : Freie Architekten und Planer Sigrid Graf und Dieter Völk  
Bahnhofstrasse 40, 89129 Langenau Tel. 07345 / 6031

# Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BauGB und BauNVO)

Zeichenerklärung und textlicher Teil vom 21. Januar 2003

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2  Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.3 **TH max. 4,00 m** Traufhöhe bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe - Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)

2.4 **FH max. 9,00 m** Firsthöhe bezogen auf Erdgeschossfußbodenhöhe-Rohfußboden (EFH-R) (§ 18 BauNVO)

## 3. Bauweise

3.1  Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4.1  Baugrenze

## 5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

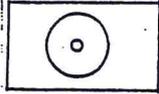
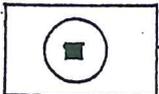
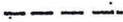
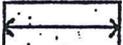
5.  Strassenverkehrsfläche

5.1  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

5.2  Öffentliche Parkfläche

5.3  Fußgängerbereich

6. **Sonstige Planzeichen**

- 6.1  Anpflanzen von Bäumen,
- 6.2  Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a,25b BauGB)
- 6.3 **DN 25° – 42°** Dachneigung
- 6.4 **SD** Satteldach
- 6.5 **PD** Pultdach  
(nur versetzt gegeneinander gestellt zulässig)
- 6.6  Vorschlag für Grundstücksaufteilung
- 6.7  Hauptfirstrichtung
- 6.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- 6.9  Kleinkinderspielplatz

6.10 **Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe / Firsthöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
—	Bauweise
DN	

## 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl.I S.1950, 2013)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

In der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

In der Neufassung vom 24. Juli 2000 (GBl.S.581, bereinigt S.698), geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl.S.745)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§1-15 BauNVO)

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet Im Sinne von § 4 BauNVO.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 1 Abs. 6 Ziff Bau NVO)

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§16-21a BauNVO)

#### 2.2.1 Höhe der Gebäude

(§16 Abs.3 BauNVO)

##### 2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Bezugspunkte für die Bemessung der Traufhöhen sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußboden-Höhe – Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der EFH-R bis zur Oberkante Firstziegel.

An den Zwerchbauten darf die max. Traufhöhe 2.30 m betragen. Als Bezugspunkte für diese Bemessung der Traufhöhen gelten die Schnittpunkte der Aussenwand mit der Obergeschossfußbodenhöhe – Rohfußboden (EFH-R) und Oberkante Dachhaut.

- 2.3 Bauweise** (§22 BauNVO)
- 2.3.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.  
-Nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.3.2 Zahl der Wohnungen im Wohngebiet Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 2.4 Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 2.4.1 Soweit in der Planzeichnung Hauptfirstrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten.
- 2.4.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagenvorplätze von mind. 5,00 m Länge werden als zweiter Stellplatz angerechnet.
- 2.5 Höhenlage der Gebäude** (§9 Abs.2 BauGB)
- 2.5.1 Es ist eine EFH-R von max. 0,30 m über fertiger Erschließungsstrasse und auf Höhe des Eingangsbereiches zugrunde zu legen.
- 2.5.2 Bei talseits der Strasse gelegenen Garagen ist die Zufahrt entsprechend dem Geländegefälle anzulegen.
- 2.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§9 Abs.1 Nr.17,26 BauGB)
- 2.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhendifferenz von max. 80 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- 2.6.2 Abgrenzungen von Straßenflächen durch Hinterbeton/Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung von Verkehrszeichen und Straßen-Mastleuchten sind an allen öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite bis 0,50 m und einer Tiefe von 30 cm ohne Entschädigung zu dulden. Die bei der Anlage der öffentlichen Strassen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.7.1. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 2.7.1.1 Pflanzgebot 1 „pfg1“

#### Solitärbäume zur äußeren Eingrünung als Hausbäume

4 Obstbäume

Pflanzqualität: Halbstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

### 2.7.1.2 Pflanzgebot 2 „pfg2“

Strassenbäume entlang dem Schrankenweg

3 Bäume schwacher Wuchsstärke

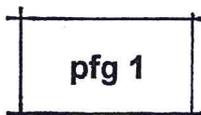
Es sind überwiegend einheimische Arten zu verwenden, wie z.B.

Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Esche, bzw.

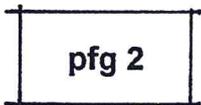
Prunus „Accolade“/ Zierkirsche

Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“/Rotdorn

Pflanzqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

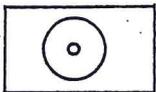


Die mit pfg 1 ausgewiesenen Bäume sind als halbstämmige, 2 x verpflanzte Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



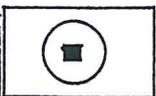
Die mit pfg 2 ausgewiesenen Bäume sind als hochstämmige, 2 x verpflanzte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## Erläuterungen zu pfg 1 – pfg 2



Bäume mit pfg 1 zur Bildung von Baumreihen aus Obstbäumen wie Apfel, Birne oder ähnliche:

Charakterisierung der ländlichen Baumstrukturen



Bäume mit pfg 2 zur Bildung von Baumreihen im besiedelten Strassenraum, zur Unterstreichung der Strassenachse.

Zierkirsche ( Prunus „Accolade“)

Rotdorn ( Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“)

Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Esche