



Zeichenerklärung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bergacker III"

Grundlage ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 i.d.F. vom 22.07.2011

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

PFG Pflanzgebiet

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Z II 0,4 Grenzfächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

Z II 8,00 m Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

0 offene Bauweise

Baugrenze

nur für Einzel- + Doppelhauser zulässig

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

Strassenverkehrsfläche

Gehwegfläche

öffentliche Parkfläche

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Fullschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	-
Bauweise	Bauweise

Textteil zum Bebauungsplan "Bergacker III" Gemeinde Asselfingen

Es gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO werden nicht zugelassen. (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)**
Baugebiet GRZ Z
WA 0,4 II
MI 0,4 II
- Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Roh-EFH) darf max. 30 cm über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
offen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- Geschosszahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
- Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.
- Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Zufahrtsbereich mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erstellen.
- Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Pflanzgebiet (pfg)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche 1 Baum an beliebiger Stelle zu pflanzen. Zu verwenden sind Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere oder hochstämmige, lokaltypische Obstbäume. Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
M1: Die Sickerfläche ist als Magerwiese anzulegen und mit einer Heublumensaat zu begrünen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften mit einer zweimaligen Mahd Ende Juni und Mitte September. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
M2: Es ist ein Bunttrachestreifen zur Sicherung des Revierpotentials bzw. des Lebensraums der Feldlerche anzulegen (CEF-Maßnahme).
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Es gilt die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

- Gebäudehöhen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen zwischen Roh-EFH und dem höchsten Punkt des Gebäudes) beträgt 8,00 m.
- Dachform** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auf dem Hauptgebäude sind Sattel-, Wal-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt 12° bis 45°. Auf Dächern mit weniger als 32° Dachneigung sind Dachgauben nicht zulässig. Auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind auch extensiv begrünte Flachdächer möglich.
- Dacheindeckung / Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dacheindeckungen müssen in einem roten bis braunen, grauen oder anthrazitfarbenen Ton ausgeführt werden. Reflektierende und greifbarverleibliche Materialien sowie Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Metall werden ausgeschlossen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Diese sind bis zu einer Höhe von jeweils 1 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

- Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Sie sind zu begrünen (z.B. heimische Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen usw.) und müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.
- Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang der öffentlichen Flächen müssen Einfriedigungen mindestens einen Abstand von 0,8 m aufweisen und sie dürfen hier max. 1 m hoch sein. Geschlossene künstliche Einfriedigungen sind hier nicht zulässig. Als Einfriedigung gelten auch durchgehende Hecken.
- Befestigte Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Nichtüberdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasser-durchlässig zu befestigen.
- Antennenanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Zulässig ist eine Außenantennenanlage pro Hauptgebäude. Auf Nebenanlagen sind keine Antennen zulässig.
- Entwässerung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen. Für die Schmutz- und Regenwasserableitung sind jeweils separate Kontrollschächte vorzusehen.

III. HINWEISE:

- Grundwasserschutz**
Das Pflanzgebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Donau-Hürbe“. Erdwärmesonden sind deshalb beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb der Erdwärmesonde ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.
- Drainagewasser**
Drainagewasser darf weder an den Schmutz- noch an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Es kann über Schotterpackungen zur Versickerung gebracht werden.
- Denkmalschutz**
Sofern im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DöSchG). Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige unverändert zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- Bodenschutz**
Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes zu achten.
- Immissionen**
Auf dem Flst. 1580 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Betriebsanlagen, die witterungsabhängig sporadisch zu Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen führen können. Dasselbe gilt für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. Diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Einwirkungen sind als ortsüblich zu dulden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Bergacker III“

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 09.12.2016 (zeichnerischer Teil und Textteil) den Satzungsbeschlüssen der Gemeindevertretung am 16.12.2016 zu Grunde liegen.

Asselfingen, den 23.12.2016

ds
Bollinger
Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Bergacker III“

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 25.02.2016 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Asselfingen beschlossen und am 03.03.2016 sowie am 15.09.2016 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 20.09.2016 durch eine Informationsveranstaltung im Rathaus.
- Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
- Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 26.09.2016 einschließlich ihrer Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 19.10.2016 gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.2016 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 26.09.2016 einschließlich Begründung wurden von Montag, den 07.11.2016 bis Mittwoch, den 07.12.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2016 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan sowie die örtliche Bauvorschrift in der Fassung vom 09.12.2016 als Satzungen beschlossen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 12.01.2017 im Mitteilungsblatt sind der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO durchgeführt wurde.

Asselfingen, den 12.01.2017

ds
Bollinger
Bürgermeister

**Verwaltungsbund
Langenau**
Alb-Donau-Kreis

Gemeinde : Asselfingen Gemarkung : Asselfingen Alb - Donau - Kreis Lageplan zum Bebauungsplan und zur örtlichen Bauvorschrift „Bergacker III“ in Asselfingen Lageplan M 1 : 500	Gefertigt : Langenau den 09.12.2016 Verwaltungsverband Langenau - Baumt -
--	---