Textteil zum Bebauungsplan "Letten" mit örtlichen Bauvorschriften

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Letten" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3. 5.2005 (BGBl. I S. 1224)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO in Verb. mit § 9 (1) 24 BauGB)
Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziff. 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 Zahl der Vollgeschosse
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Soweit sich durch die Ausnutzung der zulässigen Dachneigung ein weiteres Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

2.3.1 Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen (GBH).

2.3.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

TH = Traufhöhe
gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Die zulässige Traufhöhe ist im WA2 auf 2/3 der Gebäudelänge und im WA1 auf der ganzen Gebäudelänge einzuhalten.

FH = Firsthöhe
gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

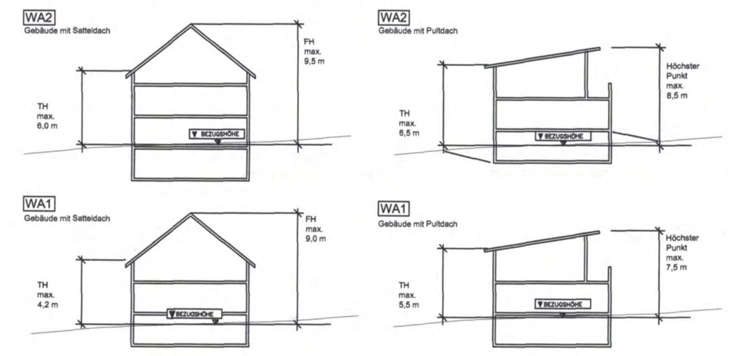
Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

Zulässige max. Gebäudehöhen:

		Traufhöhe	Firsthöhe
WA1: Z=I	SD	4,2 m	9,0 m
	PD	5,5 m	7,5 m
WA2: Z=II	SD	6,0 m	9,5 m
	PD	6,5 m	8,5 m

SD = Satteldach; PD = Pultdach

Skizzen zur Festlegung der Gebäudehöhe:



3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil sind im Rahmen der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)
Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.
Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen wie Eingangsüberdachungen). Eine Drehung der Hauptfirstrichtung um 90° ist dabei jeweils zugelassen. Bei Doppelhäusern ist die gleiche Firstrichtung zu wählen.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die in Ziff. 5 genannten Überschreitungen gelten auch für die Nebenanlagen.
Ausnahme: Im rückwärtigen Grundstücksbereich (zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsseite entgegengesetzt ist, und der Baugrenze) sind Nebenanlagen zulässig bis zu 12 m³ umbautem Raum.
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)
(vgl. Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
9.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.

2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Bäume im Straßenbereich	Bäume im Bauplatzbereich
Spitzahorn (Acer platanoides)	Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Stieleiche (Quercus robur)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	Apfeldorn (Crataegus carrierei)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Wildapfel (Malus silvestris)
	Zierapfel (Malus-Sorten)
	Obstbäume (Hochstamm)

Heimische Sträucher

Felsenbirne (Amelanchier vulgaris)	Strauchweide (Salix pur purea)
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)	Wildrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus laevigata)	Flieder (Syringa vulgaris)
Pfaffenhütchen (Euonymus eurpaeus)	Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Eibe (Taxus baccata)

3. Insgesamt ist je Baugrundstück "pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche" mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 2. und unter Ziffer 10.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.

4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

11. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)
Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Mauern sind zur Böschungssicherung nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschen bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
hier: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH zur Führung und Unterhaltung einer Gashochdruckleitung.
Hinweis: Innerhalb des Leitungsrechts (= Schutzstreifen) sind die Auflagen und Vorschriften der Gasversorgung Süddeutschland GmbH zu beachten, inklusive des absoluten Bauverbots.

II. Hinweise

1. Bauvorlagen
Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

2. Grundwasser, Geologie

Das Plangebiet befindet sich nach Vorläufiger Geologischer Karte GK25v innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Opalinuston-Formation, die größtenteils von Hanglehm überdeckt sind.

Die Gesteine im Plangebiet neigen zu Rutschungen, die insbesondere im Verwitterungsbereich der Opalinuston-Formation bereits ab geringen Hangneigungen möglich sind, was bei der Anlage von Baugruben oder Gräben frühzeitig beachtet werden muss. Weiterhin sollten Geländemodellierungen von größerem Umfang nur nach vorheriger ingenieurgeologischer Beratung durchgeführt werden.

In den tonig-schluffigen Verwitterungsböden ist ein ausgeprägtes saisonales Schrumpfen (nach Austrocknung) und Quellen (nach Wiederbefeuchtung) zu erwarten, welchem durch eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente bei einheitlichen Gründungsbedingungen begegnet werden kann.

Ein ingenieurgeologisches Gutachten für das Plangebiet kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Göppingen – untere Wasserbehörde – einzureichen.

Der Bau von Erdwärmesonden ist möglich.

3. Ver- und Entsorgung
- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.
- Entwässerung
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Stromversorgung
Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.
- Energieversorgung
Das Baugebiet wird an das bestehende Gasversorgungsnetz der GVF angeschlossen.

4. Belange des Denkmalschutzes
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde, paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Kreisarchäologie (Schloss Filseck, Postfach 809, 73008 Göppingen, Tel. 07161-50318-17-0) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Straßenplanung
Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

6. Bodenschutz
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.
Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:
1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

7. Altlasten
Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde außer Kraft.

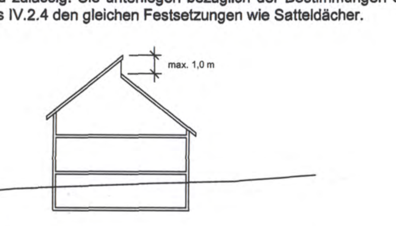
IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Letten"
- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL. S. 771)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL.I S. 58)

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)
Nicht zugelassen sind Kunststoffe sowie verspiegelte und reflektierende Materialien.
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einander anzugleichen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform
siehe Planeinschriebe
Zwei gegeneinanderlaufende Pultdächer ("versetzte Satteldächer") mit einem Versatz von bis zu 1,0 m (siehe Skizze) sind zulässig. Sie unterliegen bezüglich der Bestimmungen der Ziff. I.2.2 sowie der Ziff. IV.2.2 bis IV.2.4 den gleichen Festsetzungen wie Satteldächer.

"versetztes Satteldach"



Für Doppelhäuser ist nur eine Dachform zulässig.
Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 6 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.
Flachdachanteile sind zulässig bis max. 30 % der überbauten Grundstücksfläche.
Nicht als Dachterrasse genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Dachneigung
siehe Planeinschriebe
Bei Doppelhäusern ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

2.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind.	1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)	0,8 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)	0,8 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind.	1,0 m

2.4 Dachdeckung
Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot bis rotbraun und grau zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig.
Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein.
Pultdächer sind zu begrünen.
Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.
Die Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung sind einzuhalten. Demnach sind Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bis 50 m².

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen. - vgl. Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. 2/3 der Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden. Bei Grundstücken mit weniger als 9 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)
Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedigungen nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,5 m betragen.

5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegenetz, nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

7. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)
Für Dachflächen ist eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser (Regenwasseranlage) nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu errichten. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind:
1. oberirdische offene Becken, die aus Baustoffen und Bauteilen hergestellt sind;
2. unterirdisch eingebaute oder oberirdisch im Freien aufgestellte Behälter;
3. Behälter in Gebäuden.

Die Mindestkapazität der Regenwasseranlage ist abhängig von der Größe der Dachfläche pro Bauplatz. Dieses Volumen setzt sich zusammen aus dem Retentionsvolumen, je nach Kapazität der Regenwasseranlage, welches über eine auf 0,5 l/s gedrosselte Zwangsentleerung verfügen muss und dem Nutzvolumen, welches sich aus der Gesamtgröße abzüglich des Retentionsvolumens ergibt.

Dachfläche	Mindestkapazität der Regenwasseranlage	Retentionsvolumen
bis 100 m²	7,0 m³	2,8 m³
über 100 bis 160 m²	8,0 m³	4,5 m³
über 160 m²	9,0 m³	6,0 m³

An die Regenwasseranlage sind alle Dachflächen des Hauses einschließlich Garagen und überdachte Stellplätze anzuschließen, wobei das gesamte dort anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasseranlage abzuleiten ist.

Die Regenwasseranlage ist mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung des überschüssigen Regenwassers gewährleistet ist.

Das im Nutzvolumen der Regenwasseranlage gesammelte Wasser soll zumindest für die erforderliche Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet werden. Eine weitere Nutzung (z.B. als Brauchwasser im Haushalt) steht dem Betreiber der Anlage frei.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung, für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt, anzeigepflichtig.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist getrennt vom Schmutzwasser (häusliches Abwasser) zu sammeln und über die Hausanschlussleitung dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Zu Kontroll- und Prüfzwecken ist Vertretern der Gemeinde, der Wasserbehörde oder des Gesundheitsamts der Zugang zu gewähren.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

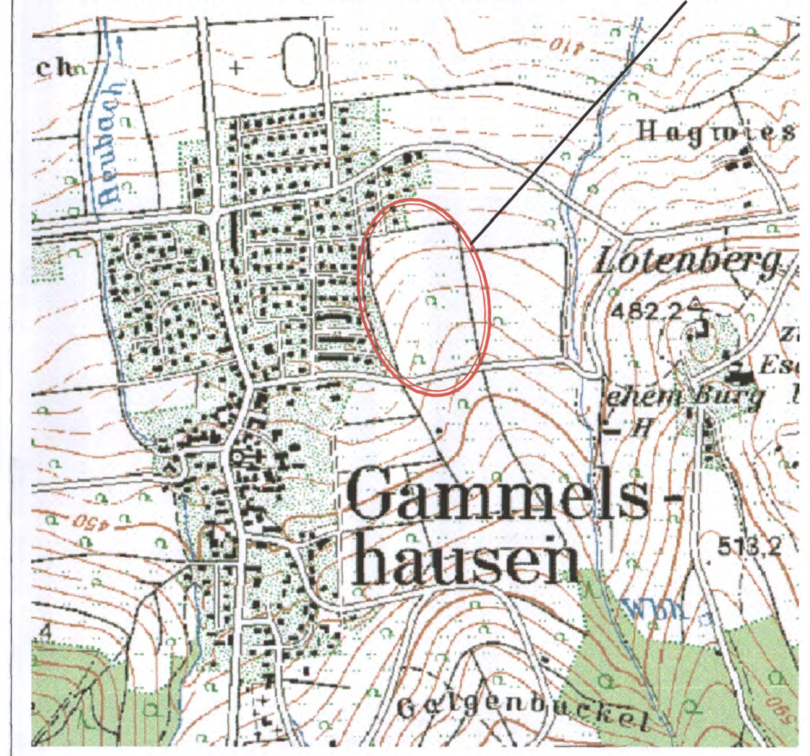
Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Maßstab 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Erklärung	Text-Bezug
WA1 WA2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise § 9 (1) 1 u. 2 BauGB und BauNVO §§ 1 - 10 Allgemeines Wohngebiet	I 1.1
0,35	Grundflächenzahl	I 2.1
Z=I, Z=II	Zahl der Vollgeschosse	I 2.2
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	I 2.3.2
TH=4,2m	Traufhöhe	I 2.3.2
FH=9,0m	Firsthöhe	I 2.3.2
SD	Satteldach	I 2.3.2
PD	Pultdach	I 2.3.2
▼434,8	Bezugshöhe	I 2.3.1
	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen und Bezugshöhen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB Beide Hauptfirstrichtungen zulässig	I 6.
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO überbaubare Grundstückfläche § 23 BauNVO Baugrenze § 23 (3) BauNVO nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	I 5.
	Öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Fahrbahn mit Achse Geh- und Radweg	
P	Parkplatz Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
ggVF	Gemischt genutzte Verkehrsfläche	I 8.
435.8	Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB geplante Straßenhöhe	II 5.
2.5% 5.80	Quergefälle der Verkehrsfläche mit Strassenbreite	
435	Höhenlage des Urgeländes - nachrichtlich	
	Versorgungsfläche § 9 (1) 12 BauGB Abfall - Mülleimerstandort	
	Maßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz § 9 (1) 20 BauGB Pflanzgebote für Einzelbäume	I 9.
	Pflanzgebote für Einzelbäume; Baum wird im Zuge der Erschließung gepflanzt	
Pg	Pflanzgebote für flächenhafte Bepflanzung	
LR 1	Flächen, die mit Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB zu belasten sind zugunsten der Gemeinde zur Führung und Unterhaltung einer Regenwasserableitung	
LR 2	Flächen, die mit Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB zu belasten sind zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) zur Führung und Unterhaltung einer Gashochdruckleitung	
GVS GASLEITUNG DN 500	bestehende Gasleitungen - nachrichtlich - § 9 (1) 13 BauGB	
	bestehender Kanal- / Hydrantdeckel	
	bestehender Zaun	
	geplante Grundstücksgrenze - unverbindlich -	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

ÜBERSICHTSPLAN GAMMELSHAUSEN LETTEN



LANDKREIS	**GÖPPINGEN**
GEMEINDE	**GAMMELSHAUSEN**
GEMARKUNG	**GAMMELSHAUSEN**

BEBAUUNGSPLAN "LETTEN"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND
VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG

Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR - Beratende Ingenieure VBI
73235 Weilheim a.d. Teck - Bahnhofstr. 4 - Tel. 07023/90074-0 Fax 07023/90074-44
77815 Bühl / Baden - Hauptstr. 11 - Tel. 07223/281738-1 Fax 07223/281738-8

Die Planunterlage genügt den Anforderungen der §§1 und 2 der Planzeichenverordnung 1990, vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage 05/2005

GEFERTIGT:
73235 Weilheim a.d. Teck, den 26.07.2005

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	23.11.2004
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	27.01.2005
Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	22.02.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	19.05.2005
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	30.05.2005
	bis	30.06.2005
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am	13.09.2005

Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung.

Ausgefertigt:
73108 Gammelshausen, den 14.09.2005

Bürgermeister Zaunseder

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)	am	20.10.2005

Zeichnung : N:\CAD_DATEN\Gammelshausen\Zeichnungen\BEB_PLAN.DWG M = 1:500

Blattgröße: 1.112 x 0.891 = 0.991

Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR, 73235 Weilheim a. d. Teck