

un

Fertigung für die Gemeinde

KREIS: TÜBINGEN
GEMEINDE: AMMERBUCH
GEMARKUNG: ENTRINGEN

Genehmigt

23. Aug. 1985

Tübingen, den _____
Landratsamt



ANLAGE
zum Bebauungsplan

**"HINTER DEM BERG /
SANDGRABEN II"**

Berlauchter der öffentl. Auslegung v. 10.7.84 - 10.8.84

Bebauungsplan "HINTER DEM BERG - SANDGRABEN II"

Textliche Festsetzungen

I B E G R U N D U N G

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. Aug. 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I Seite 1763), die Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28. Nov. 1983 (Ges. Bl. S. 770) jeweils in der neuesten Fassung

2. PLANUNGSANLASS

Das Baugebiet "HINTER DEM BERG - SANDGRABEN I" wird im Osten durch die Ringstraße abgegrenzt. Da aber -städtebaulich als auch wirtschaftlich gesehen- eine Straße nicht als ideale Abgrenzung eines Dorfbildes zur freien Landschaft hin angesehen werden kann, soll durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes erreicht werden. Mit der Erschließung dieses Gebietes soll auch dem erheblichen Bedarf von weiteren Baugrundstücken in Ammerbuch entsprochen werden.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des im Vorentwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Moment im Verfahren; die Billigung des Entwurfes und die Behördenbeteiligung soll noch in diesem Jahr durchgeführt werden. Weiter entspricht der Bebauungsplan der Regional- und Entwicklungsplanung für die Gemeinde Ammerbuch:

4. PLANBEREICH

Der Planbereich umfaßt das Flurstück 5245, Teilflächen der Flurstücke 3298 und 3299 sowie eine Teilfläche vom FW. 9. Er wird begrenzt durch die neu geplante Ringstraße, im Norden durch die Landschaftsschutzgrenze und im Osten durch den bestehenden Feldweg Nr. 9. Insgesamt umfaßt der Planbereich eine Fläche von 0,77 ha die sich wie folgt aufgliedern:

0,65 ha allgemeines Wohngebiet
0,12 ha Verkehrsfläche.



5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Ziel der Plankonzeption ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für ein familiengerechtes Wohnen in Form von freistehenden Eigenheimen. Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschliessen und um ein gefälliges Ortsbild zu gewährleisten, sind Gebäude- und Firsthöhen festzusetzen.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äussere Erschliessung erfolgt über die Ringstraße. Die innere Erschliessung erfolgt über 3 Stichstraßen. Über den FW. 9 dürfen keine Baugrundstücke erschlossen werden.

7. BÖSCHUNGEN

Die durch die Herstellung der Erschliessungsanlagen entstehenden Böschungen (Auffüllungen) werden auf den angrenzenden Baugrundstücken angelegt. Dadurch werden diese Böschungsflächen zur Berechnung der baulichen Nutzung herangezogen und bringen somit Vorteile für diese Grundstückseigentümer.

8. VER- und ENTSORGUNG

Die Erschliessung des Gebiets ist gesichert. Durch die topographische Lage ist die Abwasserbeseitigung durch Ausnützung des natürlichen Gefälles möglich. Der Anschluß an die Sammelkläranlage erfolgt über die Baugrundstücke (Leitungsrecht) und den FW. 8 an der Ringstraße.

9. MASSNAHMEN DER BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Massnahmen der Bodenordnung erforderlich:

Das künftige Baugebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegenschaftlich in schmale, lange Grundstücke parzelliert. Zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücksflächen für die Erschliessungsanlagen sowie zweckmässig zugeschnittener Baugrundstücke ist daher ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Es ist vorgesehen die Neuordnung im Rahmen einer freiwilligen Umlegung durchzuführen.



10. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Für die Herstellung der Erschliessungseinrichtungen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßen und Wegflächen	ca	67. 000.-DM
Ver- und Entsorgungsnetz für Wasser, Strom und Kanalnetz	ca	27. 000.-DM
<hr/>		
Kostenaufwand insgesamt	ca	94. 000.- DM

Die Finanzierung des gesamten Kostenaufwands erfolgt durch Heranziehung aller Beteiligten im Rahmen der geltenden Beitragssatzungen. Die auf die Gemeinde entfallenden Kosten werden im Rahmen des Haushaltsplanes 1985 und 1986 finanziert.


11. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet wird dringend benötigt. Mit dem Bau der Erschliessungsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.



II ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 20 BauNVO) Das Mass der baulichen Nutzung wird im Planbereich bestimmt durch:
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) und § 18 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 Siehe Eintragung im Lageplan
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)  = Nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)Nr.2 BBauG) Siehe Eintragungen im Lageplan.
- 1.5 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind festgesetzt. (siehe Lageplan). Von den festgesetzten EFH's kann um ± 25 cm abgewichen werden. Weiter dienen sie als Bezugshöhe zur Ermittlung der höchstzulässigen Gebäude- und Firsthöhen.
- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG) Garagen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Nebenanlagen nach § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.8 Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) Pflanzgebot (pfg)
 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen gärtnerisch anzulegen.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Dachform
 Hauptgebäude: Satteldach
 Garagen: Satteldach, Flachdach
- 2.2 Dachneigung
 Hauptgebäude: Siehe Eintragungen im Lageplan
 Versetzte Satteldächer sind zulässig.
 Der Höhenversatz darf dabei gemessen vom First bis zur Kehle 1,30 m nicht überschreiten.
 Garagen: $0 - 8^\circ$ oder bei einem Satteldach Dachneigung max. wie Hauptgebäude.
 Aneinander gebaute Garagen müssen die gleiche Dachform und Gesimsausbildung haben. Bei der Ausführung eines flachgeneigten Daches ist die geneigte Dachfläche in eine horizontale Dachumrandung (Attika) zu legen.
- 2.3 Dachdeckung
 Satteldach: Ziegel und Asbesteindeckungen mit rotem Grundton, Naturschiefer.
 Flachdach: Kiesdach
- 2.4 Gebäudehöhen (H)
 Die Gebäudehöhen (H) sind festgesetzt. (Siehe Lageplan)
 Die max. Gebäudehöhen errechnen sich von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand / Dachhaut. Diese Gebäudehöhe darf auf mindestens 40 % der Länge jeder Traufseite nicht überschritten werden.
 Die Gebäudehöhen beziehen sich grundsätzlich auf die im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen.
- 2.5 Firsthöhen (F)
 Die max. Firsthöhen (F) beziehen sich auf die im Lageplan festgesetzte EFH.
- 2.6 Dachgauben und Dacheinschnitte
 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis max. 30 % der Dachfläche jeder Traufseite zulässig.
- 2.7 Strom- und Telefonleitungen
 Versorgungsleitungen für Telefon, Licht etc. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln.
- 2.8 Geländegestaltung
 Geländeveränderungen müssen den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 1 : 2 angelegt werden.



- 2.9 Einfriedigungen
- a) entlang der öffentl. Flächen sind zugelassen:
- gärtnerisch gestaltete Flächen ohne Zäune.
 - dicht wachsende Hecken aus standortgemässen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Hat die Einfriedigung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentl. Fläche aus, nur zwischen 0,40 - 1,20 m betragen.
- b) gegenüber Nachbargrundstücken: sind lebende und tote Einfriedigungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 2.10 Antennen: Außenantennen sind unzulässig, soweit sie dem Empfang von Programmen dienen, die von der Gemeinschaftsantennenanlage angeboten werden.
- 2.11 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 20 cm und einer Tiefe von max. 60 cm erforderlich.

III VERZEICHNIS DER PLANUNGSBESTANDTEILE

Lageplan mit Zeichenerklärung		Maßstab 1 : 500
Straßenlängenprofile	Längen	Maßstab 1 : 500
	Höhen	Maßstab 1 : 50

Anlage zum Bebauungsplan mit Begründung und Ergänzung der Planzeichnung.

Aufgestellt:

Ammerbuch - Entringen, den 14. September 1983

Vermessungsbüro

Johann Schneck Ing. (grad)

Baumgartenring 23

7403 Ammerbuch - 1

Telefon 07073/1255

