

RECHTSGRUNDLAGEN
 BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 3.11.2017
 BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017
 PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 13.05.2017
 LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 18.07.2019

A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4
 Nicht zulässig sind: Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen jeder Art

2. Maß der Baulichen Nutzung

0,3 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 TH max. = 6,10 m 2.2 maximale zulässige Traufhöhe 6,10 m
 maximale First- und Gebäudehöhe:
 Dachneigung 0° - 4°, max. TH max. + 1,00 m
 Dachneigung 5° - 20°, max. TH max. + 2,75 m
 Dachneigung >20°, max. TH max. + 4,00 m

Bezugshöhe:
 Die Bezugshöhe wird bestimmt gemäß § 5 Abs. 4 LBO. Maßgeblich ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde.

II 2.3 Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß 2-geschossig

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 3.2 Baugrenze
 3.3 Zahl der Wohneinheiten
 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen je Einzelgebäude begrenzt.

3.4 Garagen und Nebenanlagen
 Garagen -außer freistehende Einzelgaragen- und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 1,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Außerhalb der überbaubaren Flächen werden untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse und dergl. als Ausnahme i.S.v. §23 Abs. 3 zugelassen. Zufahrten gelten nicht als notwendiger Stellplatz. Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 1,0 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1) Anpflanzung von Einzelbäumen
 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Baumpflanzungen mit Laubbäumen der Pflanzliste 1 vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen. Der Standort der eingetragenen Bäume kann ausnahmsweise bis zu 5,0 m parallel zur Straße verschoben werden.

4.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
V.1: Schutzgut Pflanzen und Tiere
 Eine etwaige Entfernung von Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung und Vorbereitung der Eingriffsfläche ist außerhalb der Brutzeiten ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
V.2: Schutzgut Boden
 Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und ist im Plangebiet soweit wie möglich zu belassen. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen und Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
V.2: Schutzgut Wasser
 Stellflächen und Zufahrten auf den Grundstücken sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken auszuführen. Es wird die Einrichtung von Sammelbecken (Zisternen) auf den Grundstücken empfohlen. Die Überläufe sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Birkenweg West- 1.Änderung", Rechtskraft: 18.09.2003
- Leitungsrecht zugunste der Gemeinde und der Netze BW
- Bestehende Gebäude / Hausnummer
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern - Bestand
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien, Angabe über Normal Null (NN)
- Nummerierung der Baugrundstücke

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zahl der Stellplätze:
 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohnungen:
 Je Wohnung bis 60 qm - 1 Stellplatz
 Je Wohnung über 60 qm - 2 Stellplätze

2. Dächer der Hauptgebäude
 DF/DN frei Dachform und Dachneigung frei

3. Einfriedungen, Geländeverlängerungen
 3.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden.
 3.2 Sichtbare Stützmauern dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten.
 3.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabung zu dulden.
 3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke und Fundamente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m und in einer Tiefe von ca. 1,0 m zu dulden.

B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1.1 Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III (Nr. 325-012), Rechtsverordnung vom 17.12.2004. Die Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- 1.2 Dränungen
 Grund- und Quellwassertritte, Dränungen und Frischwassererleitungsanschnitte sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 1.3 Schutz des Grundwassers / Grundwasserneubildung
 Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten. Zur Minimierung der Versiegelungswirkungen auf die Grundwasserneubildung ist der Anteil undurchlässiger Flächen auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 1.4 Bodenschutz
 Ausführungen der Norm DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.
- 1.5 Denkmalschutz
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen.
- 1.6 Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise
Traufhöhe max.	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	Datum
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.07.2020
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung Bürger und TÖB	03.12.2020
Frühzeitige Beteiligung Bürger und TÖB	01.10.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates	vom 10.12.2020 bis 15.01.2021
Öffentliche Auslegung	18.02.2021
a.) Bekanntmachung	NN.NN.2021
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung	vom NN.NN.2021 bis NN.NN.2021
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	NN.NN.2021
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft	NN.NN.2021

ausgefertigt: Böisingen,

Blepp (Bürgermeister)

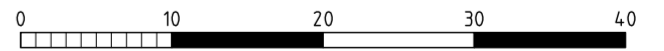
Gemeinde Böisingen
OT Böisingen



Bebauungsplan "Birkenweg West II"
- Entwurf -
 Zeichnerischer Teil

Lageplan

M = 1 : 500



weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Uhlstraße 8
 D-78667 Villingendorf
 Tel: 0741/93 45-0
 Fax: 0741/93 45 18
 Email: kontakt@weisser-kernl.de

Planungsstand: 18.02.2021, Beschluss Offenlage
 gefertigt: K. Hangs

HZ-2018 / HZ-BPlan-Birken-West.plt