

ZEICHENERKLÄRUNG
BAULICHE NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
- BAUWEISE**
- O** offene Bauweise (§22 BauNVO)
- +** Gebäude- und Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- BEGRENZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Rechtskräftige Flurstücksgrenze
 - Grundstücksgrenze unverbindlich

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 - Anpflanzen Bäume
 - Anpflanzen Sträucher
 - Flurstücknummer
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - geplante Abwasserleitung unterirdisch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bebauungsplan "Binsenweg 2" in Ohrenbach

Rechtsgrundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.02.1990 (BGBl I 1991 S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

Baugebiet	Z	GRZ	§
allgemeines Wohngebiet	I	0,4	§ 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag Anschluss nach § 1 (5) BauNVO.
 Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.
 Die nach § 4 (3) 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für nicht zulässig erklärt.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstwerte festgesetzt

1.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

1.2 Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Untergeordnete Nebengebäude gemäss § 14 Abs. 1 BauNVO und freistehende Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.3 Stellplätze und Garagen (§12 und 21a BauNVO)

Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Je Wohnung sind 2 Garagen- bzw. Stellplätze vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Generell sind mindestens 2,00 m Abstand für Garagen zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

1.4 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird festgelegt als Höhe des Rohfußbodens über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze Eine Abweichung von den im Lageplan eingetragenen EFH-Werten um +/- 50 cm ist zulässig.

Folgende Traufhöhen gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Aussenwand - Dachhaut sind einzuhalten:
 max. 4,50 m

1.5 Pflanzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen bzw. zu erhalten.

PFLANZLISTE

Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Spitzahorn
Acer Platanoides	Stieleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	Hainbuche
Carpinus betulus	Birke
Betula pendula	Elsbeere
Sorbus torminalis	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Salweide
Salix caprea	Vogelkirsche
Prunus avium	Hochstämme von Kirsche, Apfel, Birne, Walnuß
Sträucher	
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn

1.5.1 Je Bauplatz ist ein großkroniger Laubbaum, auch Obsthochstamm, zu pflanzen bzw. dauernd zu erhalten

1.5.2 Die Grünflächen und gärtnerisch genutzten Flächen sind mit bodenständigen Straucharten zu bepflanzen. Entlang der Straßen sollen hochstämmige, heimische Laubbäume angepflanzt werden.

Füllschema der Nutzungsschablone

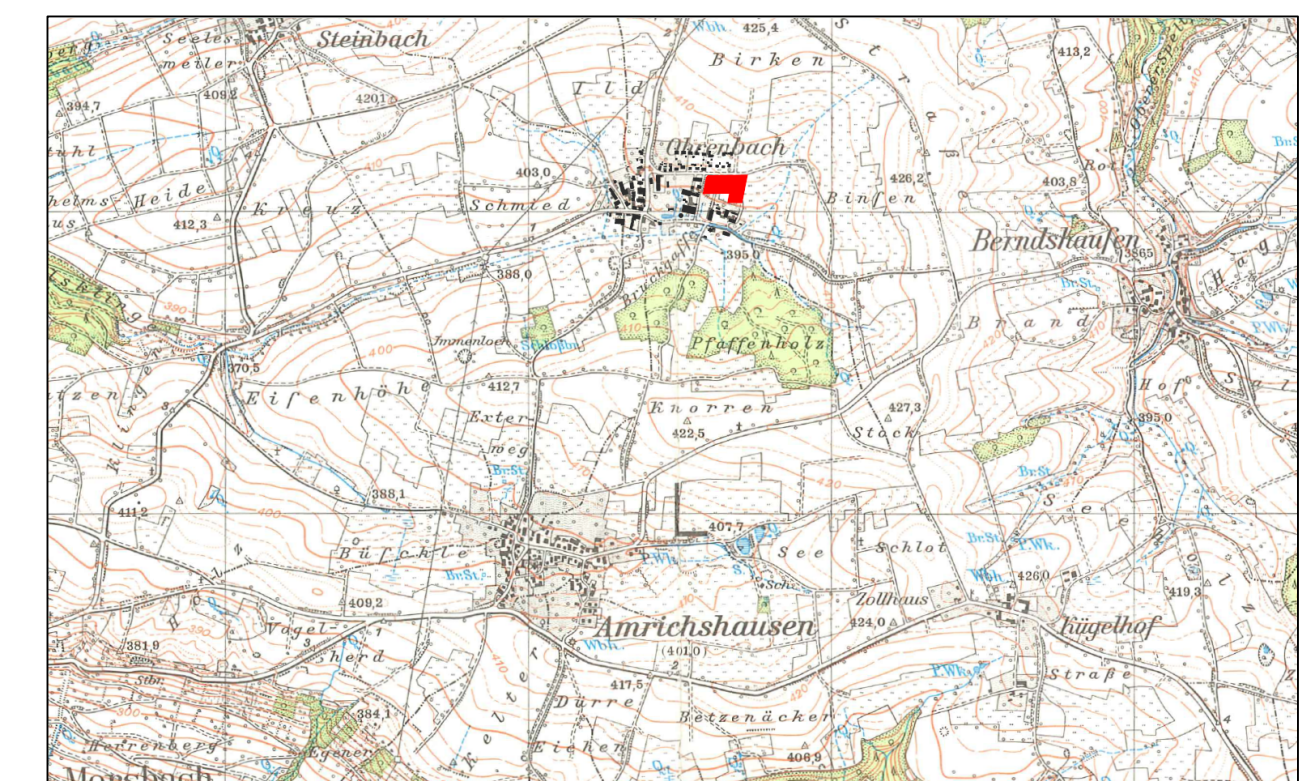
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Einzelhäuser
Bauweise	

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

- 2.1 **Dachform**
- 2.1.1 Wohngebäude
Es sind alle Dachformen zugelassen außer Zeltedächer und Tonnendächer
- 2.1.2 Garagen
Flachdächer erdüberdeckt oder Dachbegrünung, sowie mit geneigte Dächer Die Dachfläche kann in die Wohnhausdachfläche integriert werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, müssen jedoch mindestens 1,50m vom Ortsgang Abstand halten und dürfen 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Einschnitt zum Hauptdach muss senkrecht gemessen mind. 0,50m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.2 **Außengestaltung der baulichen Anlagen**
- 2.2.1 Auffällige Farben des Putzes oder der Verschalung sind zu vermeiden, keine reflektierenden Verschaltungen / Metallverkleidungen. Größere Dachvorsprünge möglich, mind. jedoch 30 cm. Pro Gebäude ist nur 1 Aussenantenne zulässig
- 2.3 **Dachgestaltung**
- 2.3.1 Zulässig sind rote und rotbraune und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente sowie begrünte Dächer. Reflektierende metallische Dachflächen sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
- 2.4 **Einfriedrungen**
- 2.4.1 Allgemein bodenständige Hecken als Laubgehölze wie Buche, Liguster, Ahorn, Hainbuche. Mauern sind als Einfriedrungen nicht zugelassen. In den Terrassenbereichen sind Sichtschutzhecken bis 1,80m Höhe und max. 5,0m länge zugelassen.
- 2.5 **Geländeformen**
- 2.5.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind in dem für die Erreichung der vorgeschlagenen EFH erforderlichen Umfang zulässig. Ausgenommen Baugrundstück Nr. 4. Hier ist eine Abgrabung für eine Garagenzufahrt zulässig.
- 2.6 Der Höhenunterschied zu den Nachbargrundstücken darf 0,50 m nicht überschreiten und ist abzuböschchen.
- 2.7 Geländeabfangungen aus Natursteinen oder Beton sind möglich, Pflanzringe sind nicht erlaubt
- 2.8 **Beleuchtung**
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf dem Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit Insektenfreundlichen Energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten
- 2.9 **Leitungsrecht**
Im Bereich von Leitungsrechten sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.
- 2.10 **Außenanlage**
Im Plangebiet sind keine Kies- und Schotterbeete zugelassen, die Flächen müssen begrünt werden. Hofanlagen sind mit versickerungsfähigem Pflaster auszuführen Der Einbau einer Zisterne wird empfohlen
- 2.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,00m Grundstückstiefe zu dulden.

3. Hinweise

- 3.1 **Darstellung der Grundstücksgrenzen**
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
- 3.2 **Geländeschnitte**
Dem Baugesuch sind als Bestandteil des Lageplans mind. 2 Geländeschnitte beizufügen, aus denen das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen.
- 3.3 **Bodendenkmale**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4 **Objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 und erdbautechnische/ingenieurgeologische Gutachten**
werden Aufgrund der vorhandenen Geologie empfohlen.



Auszug aus der Topographischen Karte, ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Die Stadt Künzelsau hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Scopingtermin fand am statt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" in der Fassung vom wurde mit der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Künzelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "Binsenweg 2 in Ohrenbach" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

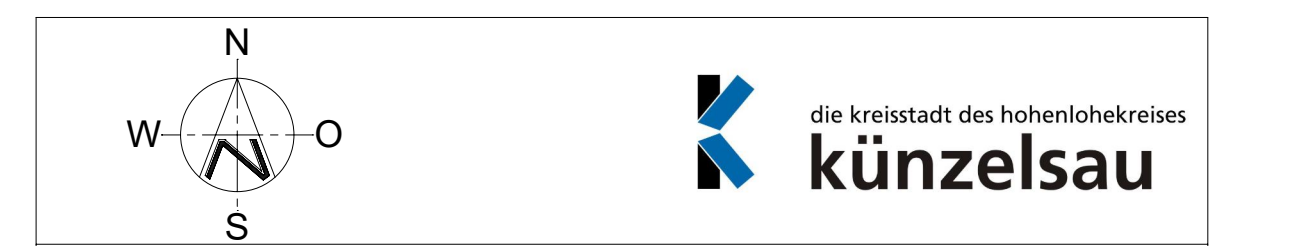
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und bei Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1,2 und § 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Künzelsau, den
 Stadt Künzelsau

Stefan Neumann
 Bürgermeister



STADT KÜNZELSAU
BEBAUUNGSPLAN
Vereinfachtes Verfahren

Wohngebiet
Binsenweg 2
in Ohrenbach

Entwurf

Maßstab 1 : 500



Dipl.-Ing. (FH) Thomas Schwarz
 Zepfelfstraße 15
 74653 Künzelsau
 Tel. (07940) 6081
 Fax. (07940) 6083
 e-Mail: Kontakt@schwarz-ing.de
 Internet: www.schwarz-ing.de

Fassung vom 21.10.2019