

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : SC98035 la / kn-h.

LACKNER · KÖDER
& PARTNER
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE



LK&P.

TEXTTEIL ZUR

ABRUNDUNGSSATZUNG

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

KESSELFELD

PETER LACKNER
FREIER ARCHITEKT
PETER KÖDER
DIPL.ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS.

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN *10.6.99*

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.05.99

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/78 81
TELEFAX 07171/7 59 12

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieser Abrundungssatzung treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESER ABRUNDUNGSSATZUNG SIND:

- Das Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I Seite 2081).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Vorhaben im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

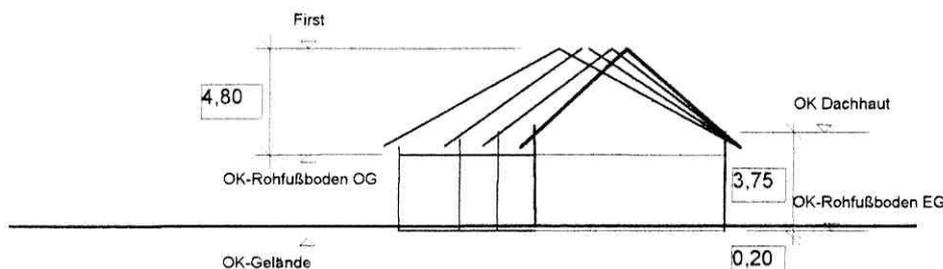
Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 TRAUFG- UND FIRSHÖHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe darf max. 3,75 m betragen. Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizzen.



Die EG-Rohfußbodenhöhe ist gemeinsam mit dem Kreisbauamt festzulegen.

- 1.4 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Die als privates Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, hochwüchsigen, kronenbildenden Obstgehölzen zu bepflanzen.
- 1.5 GEH-, UND FAHRRECHT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer / Besitzer des Flst. Nr. 406.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 2.1 DACHNEIGUNG**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Die Dachneigung der Hauptgebäude muß zwischen 35° und 45° liegen.
- 2.2 DACHFORM**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Bei den Hauptgebäuden sind Sattel-, und Walmdächer zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu gestalten.
- Bezüglich der Dachaufbauten gelten die allgemeinen Regelungen der jeweils gültigen Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebel der Gemeinde.

3. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzung sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.
2. 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
3. Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
4. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.
6. Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen, bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen.
7. Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so daß das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.
8. Bei SAT-Antennen wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.
9. Um den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, wird empfohlen, über die in der WSV 95 vorgeschriebenen Werte hinausgehend die Bauteile zu dämmen.
Vorgeschlagen wird für
 - Außenwände und Decken nach unten gegen Außenluft $K \leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Dachfläche, Dachgeschoßdecken $K \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Fenster $K \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$Alternativ sollte der mittlere äquivalente Wärmedurchgangskoeffizient $K \leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ betragen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom bis |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | vom |

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Schechingen am, 10.6.99

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.05.99



Bürgermeister Jekel

LACKNER · KÖDER & PARTNER
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912



Unterschrift