

T e x t t e i l

zum Plangebiet südlich der neuen Kirche

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 1 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit der BNutzVO und LBO in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

I.) Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und BNutzVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung
§§ 1 - 15 BNutzVO

1.02 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 21 BNutzVO)

Baugebiete	Z	GRZ	GFZ
WA Allgemeines Wohngebiet II (§ 4 BNutzVO)		0,4	0,8
1.03 Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BNutzVO sind entsprechend § 1 (4) BNutzVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.			
1.04 Garagen: (§ 10 BNutzVO)		sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. an den dafür besonders ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Garagen können in den Hauskörper einbezogen werden. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.	
1.05 Nebenanlagen: (§ 14 BNutzVO)		soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütte) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	
1.10 Bauweise: (§ 22 BNutzVO)		offen als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhäuser.	
1.20 Gebäudestellung: (§ 9 (1) 1 d BBaug)		Die im Plan angegebenen Pfeilrichtungen sind für die Firstrichtung der Hauptgebäude bestimmend.	
1.30 Höhenlagen der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) d BBaug)		Wird bei den einzelnen Bauvorhaben durch die Kreisbaumeisterstelle in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt festgelegt. Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll bergseitig nicht mehr als 0,4 mtr. über verzogenem Gelände liegen. In Ausnahmefällen wird bei einzelnen Bauvorhaben durch die Kreisbaumeisterstelle die EFH abweichend festgesetzt.	
II. <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> (§ 9 (3) BBauG und § 11 LBO)			
2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut): für II		max. 6,5 m	

Bei der Planung der Gebäude ist davon auszugehen, daß die Hauseingangshöhe nicht mehr als 2 Stufenhöhen über dem verzogenen Gelände liegt.

- 2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
- 2.20 Dachform: Als Satteldach; Dachneigung entsp. Festsetzung des Bebauungsplanes
- Dachneigung bei Z = II 25 - 30°.
- 2.30 Einfriedung: Sockel aus Naturstein bzw. Beton bis 0,4 m erlaubt.
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBG) Ergänzung durch Holzzäune bis max. 1,0 m Gesamthöhe; auch Hecken möglich.
- 2.40 Bepflanzung: Vorgartenflächen und Hauseingangsseiten sind möglichst mit Rasen anzupflanzen; sie dürfen gärtnerisch nicht genutzt werden.

III.) Nachrichtliche Festsetzungen:

Für die Einmündung der Kirchstraße in die K 777 (Kreisstraße) wird laut Schreiben des Straßenbauamtes Geislingen vom 16.12.68 LN 5003 vorgeschrieben:

- 3.10 Das an der Einmündung in die K 777 im Bebauungsplan dargestellte Sichtfeld (25/50 mtr.) ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung freizuhalten. Falls an der Einmündung der Kirchstraße sichtbehindernde Gelände - verhältnisse vorhanden sind, müssen vor Beginn der Bauarbeiten nach Weisung der Straßenbauverwaltung Bodenabträge, die zur Schaffung der Sichtfelder erforderlich sind, von der Gemeinde Arnegg vorgenommen werden.
- 3.11 Die Einmündung der Kirchstraße in die K 777 ist so auszugestalten, daß das Oberflächenwasser noch im Bereich der Kirchstraße abgeführt wird. Im übrigen sind die Vorschriften für die Einmündung von Ortsstraßen in klassifizierte Straßen zu beachten (siehe Profilausgestaltung).
- 3.12 Von den Baugrundstücken entlang der Kreisstraße dürfen keine unmittelbaren Zugänge zu dieser angelegt werden. Ein Bauabstand von 10 mtr. innerhalb der Ortslage - bezogen auf den Fahrbahnrand - ist einzuhalten. Der Bauabstand ausserhalb der Ortslage muß mindestens 20 m vom befestigten Fahrbahnrand betragen.

IV.) Für die Abwasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung und Lagerung von Öltanks ist laut Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Ulm vom 28. Sept. Nr. UL II - 5 - 4 folgendes einzuhalten:

- 4.10 Abwasserbeseitigung:
Die Kanalisation hat vor Inangriffnahme der Einzelbauvorhaben in den Erschließungsstraßen zu erfolgen.
- 4.20 Trinkwasserversorgung:
Die Nennweite der Leitung darf nicht unter NW 100 gewählt werden.
- 4.30 Lagerung von Öltanks:
Sofern in den Gebäuden Ölheizungen vorgesehen werden, sind die notwendigen Ölbehälter im Untergeschoß der Gebäude unterzubringen.