GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : VORDERSTEINENBERG
FLUR : HELLERSHOF
KREIS : REMS-MURR-KREIS
PROJ.-NR. : AL 95034 LA/KN-H

LACKNER · KÖDER
& PARTNER
ARCHITEKTEN
UND INGENIEURE

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

BRUCKHOF-SÜD

PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

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 ALFDORF, DEN 09.12.1997

GEMEINDE ALFDORF · REMS-MURR-KREIS

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 10.03.1997 / 22.07.1997 / 09.12.1997

Lackner

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

GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : VORDERSTEINENBERG
FLUR : HELLERSHOF
KREIS : REMS-MURR-KREIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I Seite 3486).
- Die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitonserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Seite 58).
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617).
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauerlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I Seite 926) Artikel 2.
  Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), geändert durch Artikel 15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) - Maßnahmengesetze zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), bekanntgemacht am 06.05.1993 (BGBl. I Seite 623).
- Garagenverordnung -GaVO- vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458).

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 10.03.1997 / 22.07.1997 / 09.12.1997
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 10.03.1997 / 22.07.1997 / 09.12.1997

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan „Bruckhof-Süd".

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan:
MDe - Dorfgebiet eingeschränkt
Kleintierhaltung und Nebenerwerbslandwirtschaft ist zulässig. Zucht- und Mastbetriebe sowie Massentierhaltung (Legehennenbatterien) sind unzulässig.

Gem. § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 7 BauNVO sind **zulässig:**
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO **nicht zulässig:**
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

1.1.2 AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen im **MDe** im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) **nicht zulässig**.

1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.1.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 20 + § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan

1.1.5 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist die Zahl der Wohnungen auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt.

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

Im **MDe** offene Bauweise
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend den Pfeilen im Lageplan. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

1.4 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.5 GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche muß 5,00 m betragen.

1.6 EG - ROHFUSSBODENHÖHEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

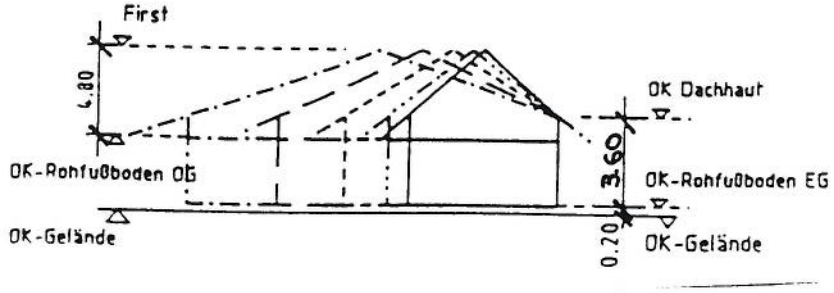
Die im Plangebiet festgesetzten EG-Rohfußbodenhöhen sind gemäß den Einschrieben im Lageplan bzw. mit einer max. Abweichung von bis - 40 cm vorzusehen.

1.7 TRAUF- UND FIRSTHÖHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

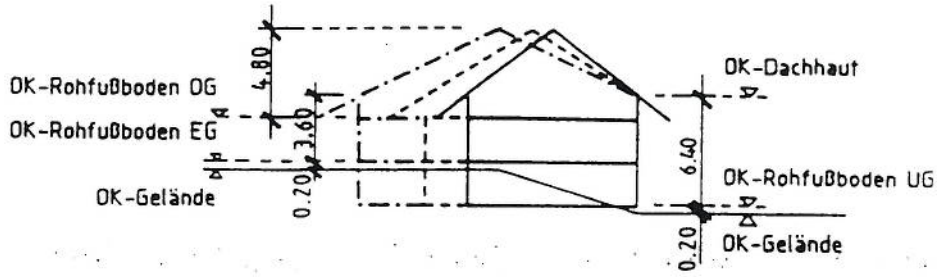
Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung max. 3,60 m betragen.
Sie wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.
Bei Gebäuden, bei denen durch die Festlegung der EG-Höhe talseitig das UG freiliegt, darf die Traufhöhe, gemessen von der OK-Rohfußbodenhöhe UG max. 6,40 m betragen.
Die Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden. Das Gelände ist so zu modellieren, daß mit den fertigen Geländehöhen ein harmonischer Übergang entsteht.

Die Geländehöhen an Gebäuden dürfen max. bis auf 0,20 m unter OK-EG-Rohfußbodenhöhe, bzw. OK-UG-Rohfußboden reichen.
Die Geländehöhe ist anhand von Geländeschnitten dem Bauantrag beizulegen.
Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizzen.

Bei eingeschossiger Bebauung



Bei eingeschossiger Bebauung mit talseitig freiliegendem Untergeschoß



1.8 ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Steilste Neigung 1 : 1,5.
Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt. Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bzw. Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Um das geforderte Maß an ökologischen und grün gestalterischen Funktionen auch im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen vorgeschrieben, sie sind mit dem Bauantrag mittels eines Bepflanzungsplanes nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten.

Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

Innerhalb der als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen müssen robuste, einheimische, hochwüchsige, kronenbildende Obstbäume gepflanzt werden. Insgesamt muß hier je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

Von dieser geplanten Bepflanzung muß pro Grundstück mind. 1 Großbaum der Straßenseite zugeordnet werden, so daß eine Straßenbegrünung stattfindet.
Die zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind auch über die Bauzeit zu schützen. Erdauf und -abtrag sowie das Befahren ist hier zu unterlassen. Entfallende Bäume sind durch gleichartige Neuanpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Stellplatzflächen müssen mit Bäumen überstellt werden. Zäune und Mauern sind durch Gehölzpflanzungen zu verdecken oder aber mit rankenden und kletternden Pflanzen der Pflanzliste 2 zu begrünen.

Zur Anpflanzung innerhalb der Grundstücke sind die Bäume und Gehölze der **Pflanzliste 1** zu verwenden.

Private Pflanzgebotsflächen:
Hier müssen ebenfalls robuste, kronenbildenden, einheimischen, hochwüchsigen Obstbäume verdichtet bepflanzt werden, so daß der Character einer Streuobstwiese entsteht. Pflanzabstand je nach zu erwartender Baumgröße 6 - 8 m.

Zur Anpflanzung innerhalb der Privaten Pflanzgebote sind die Bäume und Gehölze der **Pflanzliste 1** zu verwenden.

Öffentliche Pflanzgebotsfläche als Ausgleichsflächen:
Das öffentliche Pflanzgebot liegt in einer Mulde in der das Oberflächenwasser aus dem Bereich Hellershof abfließt. Die bestehende Verdolung wird geöffnet und zu einem offenen Wassergraben umgebaut. Die Bepflanzung muß hier gemischt aus wasserbegleitenden, niederenLaubgehölzen und entsprechenden Staudenfluren erfolgen.

Zur Anpflanzung innerhalb der öffentlichen Pflanzgebote sind die Bäume und Gehölze der **Pflanzliste 3** zu verwenden.

1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde bzw. den Angrenzern.
Die hierdurch belasteten Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
Notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Instandsetzung sind zu dulden.

1.11 SICHTFELDER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten.
Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen von der Verbindungslinie der Fahrbahnoberkanten.

1.12 ZUGANGS- UND ZUFAHRTSVERBOT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist an der im Plan bezeichneten Strecke entlang der L 1080 nicht zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 DACHNEIGUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan: 35° - 45°.

2.2 DACHFORM
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Garagen und Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Wird das Dach extensiv begrünt, so sind bei Garagen auch Flachdächer zugelassen.

Es sind Schleppgauben mit max. 1,40 m Höhe bzw.Dreiecksgauben mit max. 1,60 m Höhe über der Dachhaut zulässig.
Kniestöcke sind zulässig wenn dabei Ziffer 1.7 nicht überschritten wird.
Dachgauben und Einschnitte sind höchstens auf 60 % der Gebäudelänge zulässig.
Seitlicher Abstand vom Giebel zur Gaube mind. 2,00 m, Gaubenabstand zum First mind. 1,00 m.

Für die Dachdeckung sind rotbraune Ziegel zu verwenden.
Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.
Dachbegrünung zugelassen.

2.3 ANTENNEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist eine Außenantenne zulässig, die den Dachfirst um max. 3,00 m überragen darf.
Freistehende Funkantennen sind unzulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m, aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) zu errichten. Im übrigen können Zäune oder Hecken bis zu 1,00 m Höhe erstellt werden.

2.5 STÜTZMAUERN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken können Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zugelassen werden.

2.6 WERBEANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig

2.7 FREILEITUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.8 STELLPLÄTZE, GARAGENZUFAHRTEN UND GARAGENVORPLÄTZE
(§ 37 und § 74 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu überstellen.

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen.

2.9 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche (Aufschüttungen + Abgrabungen) sind nur bis zu 1,20 m zulässig.

Die Geländehöhe ist so zu gestalten, daß bergseitig die OK-EG-Rohfußbodenhöhe und talseitig die OK-UG-Rohfußbodenhöhe 20 cm höher liegen.
Die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke sind unter Berücksichtigung der dortigen Geländeverhältnisse anzuschließen.

2.10 ÄUSSERE GESTALTUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Es sind sand- bzw. erdfarbene Töne mit Remissionswerten zwischen 15 und 50 für das Hauptgebäude und zwischen 15 und 80 für den Sockel zu verwenden.

Wandverschalungen mit Fassadenplatten sind unzulässig.
Balkonverkleidungen sind aus Holz herzustellen. Dachüberstände müssen mind. 0,30 m aufweisen. Dachrinnen müssen freiliegen.

2.11 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei den Gebäuden nördlich der Erschließungsstraße muß eine Speicherung von Dachniederschlagswasser in Behältern (Zisternen) vorgenommen werden.
Diese Regenrückhaltung von den Dächern bewirkt eine verzögerte Abgabe des gespeicherten Wassers an die Kanalisation. Der obere Teil der Zisterne (2 m³ / 100 m² angeschlossene, versiegelte Fläche) dient der Regenrückhaltung.

Dieser Teil muß einen gedrosselten Abfluß von ca. 0,1 l / sec in den Oberflächenwasserkanal haben.
Der untere Teil der Zisterne (Speicherraum in beliebiger Größe) dient als Brauchwasser und kann für Gießzwecke oder Reinigungsarbeiten verwendet werden.

Das Dachniederschlagswasser der Gebäude südlich der Erschließungsstraße muß entweder auch über den gedrosselte Abfluß einer Zisterne oder über entsprechende Mulden direkt in den offenen Wassergraben bzw. In die Teiche (Wechselbiotope) geführt werden.

3. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

als Obstbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Schweizer Wasserbirne u. ä.

als Gehölze: Haselnuß, Kornelkirsche, Traubenholunder, Sanddorn, Wildrosen-Arten, Felsenbirne, Wildbirne, Wild- und Zierapfel, Weidenarten, Schneeball, Hainbuche, Hartriegel, Liguster, Wildjohannisbeere, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Baumhasel

Pflanzliste 2

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus
Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Schmerwurz	Tamus communis
Kletterhortensie	
Schlingenknöterich	

Pflanzliste 3

Prunus padus	(Traubenkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Salix cinerea	(Asch-Weide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix purpurea	(Purpur Weide)
Salix fragilis	(Bruch/Knack-Weide)
Euonymus europaeus	(Pfaffenkäppchen)
Rosa cacina	(Hundsrose)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)

als Kräuter z.B. :

Typha angustifolia	(Schmalbl. Rohrkolben)
Nuphar lutea	(Gelbe Teichrose)
Caltha palustris	(Sumpfdotterblume)
Iris pseudacorus	(Gelbe Schwertlilie)