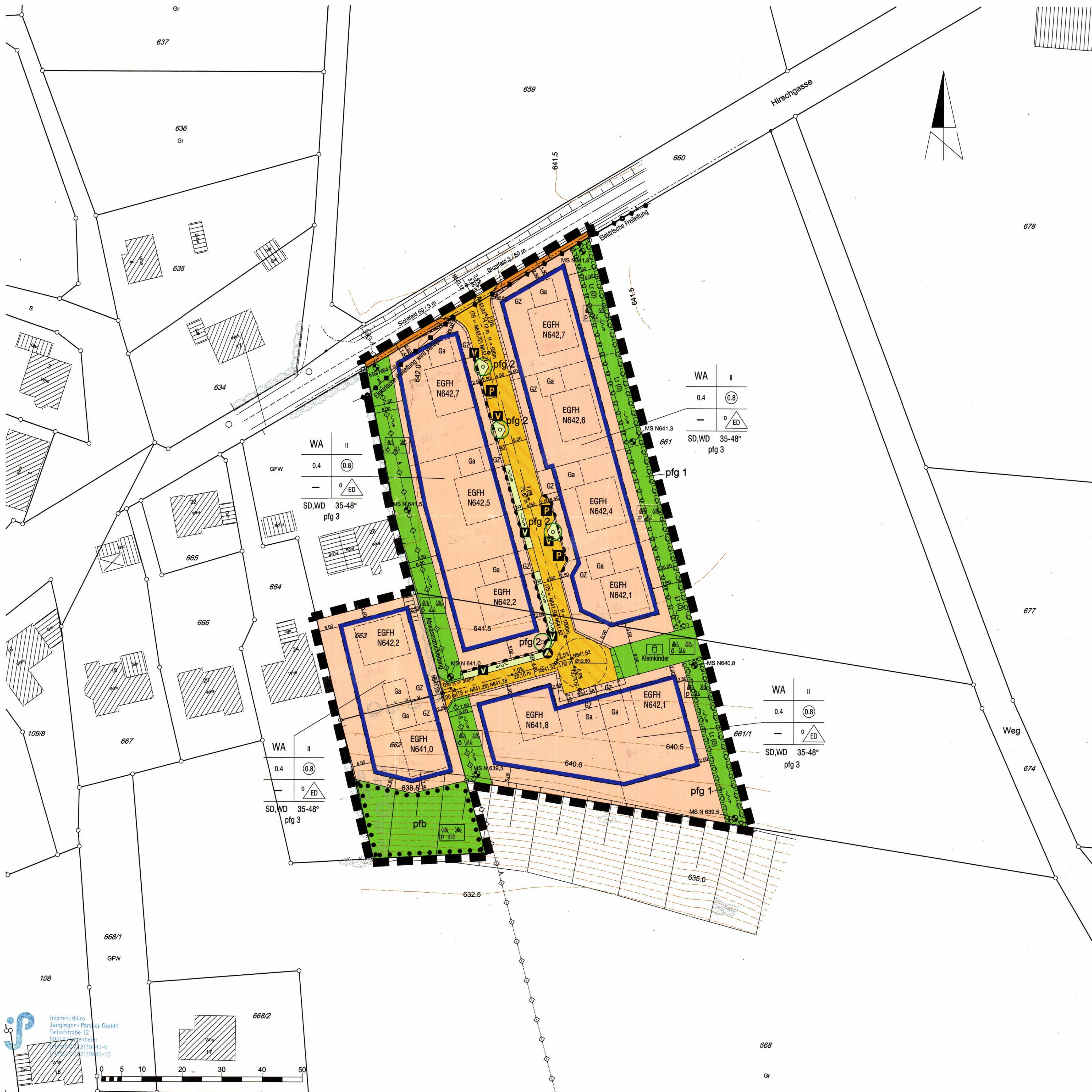




PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baul. Nutzung/Zahl der Vollgesch.
0.4	0.8	Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl
-	0 ED	Bauweise
SD,WD 35-48°		Dachform / Dachneigung(unverbindlicher Vorschlag)
II		Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
0.4		Grundflächenzahl
0.8		Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen Vorgeschlager Standort
- Flächen für Garagen Vorgeschlager Standort
- GZ Vorgeschlagene Flächen für Garagenzufahrt

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen Ausbau als Geh- und Fahrfläche, Parkplatz, Pflanzfläche Aufteilung ist nur Richtlinie, unverbindlich
- Gehweg
- Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrtsverbot

7. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abfall

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Oberirdische Leitung (elektrische Leitung)
- Unterirdische Leitung (Abwasserleitung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Kinderspielplatz für Kleinkinder

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Pflanzgebot für Einzelbäume
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10) Sichtfelder
- SD, WD Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB) (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Satteldach, Walmdach (unverbindlicher Vorschlag)
- 35-48° Dachneigung (§ 9 Abs.4 BauGB) (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) (unverbindlicher Vorschlag)
- Höhenlage der Verkehrsfläche (§ 9 Abs.2 BauGB) Längsneigung, Straßenhöhe, Entfernung im neuen Höhennetz
- Fläche für Aufschüttung und Abgrabung (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers bestehend/geplant (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- EGFH N642,1 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB) Erdgeschoßfußbodenhöhe im neuen Höhennetz (§§ 16 und 18 BauNVO)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) (Oberflächenwasserableitung)
- Bestehende Grenzen
- Geplante Grenzen (unverbindlich)
- Gebäudenummer
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- gepl. Muldensohle in m ü. NN im neuen Höhennetz

Junginger + Partner GmbH
Verkehrsanlagen Siedlungswasserversorgung Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-Systeme
Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim Schloßgartenstraße 4, 97980 Bad Mergentheim

Kreis Ostalbkreis
Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä

rechtskräftig durch
Bekanntmachung vom 10.10.03
Heubach, den 15.10.03

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Hirschgasse - Ost" Maßstab 1 : 500

Vorentwurf gefertigt: Heidenheim, den 19.11.2002
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet: Heidenheim, den 18.06.2003
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:
Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
Landesbauordnung (LBO),

Ausfertigerungsvermerk:
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.09.2003 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Bartholomä, den 07. Oktober 2003
(Haas)
Bürgermeister

Bartholomä, den 07. Oktober 2003
(Haas)
Bürgermeister

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Ostalbkreis
Gemeinde Bartholomä
Gemarkung Bartholomä

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Hirschgasse - Ost"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 19.11.2002

Ingenieurbüro
Junginger + Partner GmbH

Bebauungsplan
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 8):

Heidenheim, den 18.06.2003

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13



Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung ~~das Original~~ des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.09.2003 als Satzungen beschlossen wurden.

Bartholomä, den 07.10.2003


.....
(Haas)
Bürgermeister

Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
gem. BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zu-
letzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58)

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617)

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.09.2003 als Satzungen beschlossen.

Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Bartholomä, den 07.10.2003


.....
(Haas)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Hirschgasse - Ost"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hirschgasse - Ost"
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind im "WA" Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Grund- und Geschößflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Z = II

4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der Erschließungsstraße keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unerheblich.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und abzuleiten (vgl. Ziff. III.7.1).

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser aus den Regenwasserrückhaltungen sind offene Entwässerungsmulden herzustellen.

11. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (LrO) zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser (Entwässerungsmulden) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Oberlieger zu belasten (vgl. Ziff. I. 10). Die Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist.

12. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

Auf den Grünordnungsplan des Ingenieurbüros Junginger + Partner GmbH vom 18.06.2003 wird verwiesen.

12.1 "pfb": Die in den mit Pflanzbindung festgelegten Flächen vorhandene Vegetationsstruktur ist zu erhalten.

12.2 "pfg 1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind einheimische standortgerechte Hölzer sowie Hecken und Sträucher, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform.

Anzupflanzen sind folgende Arten, mindestens 2-reihig:
Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Schottische Zaubrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Vogelkirsche.

12.3 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige Einzelbäume.

Anzupflanzen sind 3 bis 4 mal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgende Arten:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Rotdorn, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme.

12.4 "pfg 3": Pro angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, zwei- bis dreimal verpflanzte, oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische standortgerechte Sträucher pro 350 m² Grundstücksfläche angepflanzt werden.

13. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 13.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 13.2 Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.
- 13.3 Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

14. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

- 14.1 Im "WA" ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.
- Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.
- Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.
- 14.2 Die im Lageplan eingetragenen Höhen der Muldensohlen (MS) sind zur Ableitung von Oberflächenwasser einzuhalten.
- Die angrenzenden Flächen müssen mind. 0,50 m über der Muldensohle liegen.

15. Besondere bauliche Vorkehrungen
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.

Hausdrainagen und Sickerschächte sind unzulässig.

16. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite ist bei max. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)	Gebäudehöhe (GH)
bei Sattel-/ Walmdach	6,50	12,50	---
bei Pultdach	7,50 (obere Traufhöhe)	---	---
bei Flachdach	---	---	6,50 (OK Attika)

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flachdach können Ausnahmen für technische Aufbauten zugelassen werden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hirschgasse - Ost" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Das Baugebiet liegt in der " Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal".

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde

(§ 20 DschG)

Bei 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

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.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Fluglärm (Hinweis)

(BImSchG)

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Segelfluggeländes "Amalienhof". Auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV Süddeutschland von 2003 wird verwiesen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Hirschgasse - Ost" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hirschgasse - Ost".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Flachdächer sind zu begrünen.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 2.1 Entlang der Straßenfront sind Sockel, Mauern und ähnliches nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über der Verkehrsfläche zugelassen
- 2.2 Der Abfluss in den Entwässerungsmulden darf durch Einfriedigungen nicht behindert werden.

3. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

4. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf den Gebäuden ist nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

6. Stellplätze
(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

- 7.1 Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen.
- Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen in die Entwässerungsmulden ist einzubauen.
- 7.2 Befestigte Flächen für Pkw-Verkehr wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.