

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage baulicher Anlagen

2.1.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe Die im Plan mit "EFHmax= N344,30" festgesetzte Höhe ist die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalnull.

2.1.2 Maximale Gebäudehöhe Die im Plan mit "FHmax=12,2" festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die obere Begrenzung des Firstes. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

2.1.3 Traufhöhe Die im Plan mit „THmax= 6,2“ festgesetzte Traufe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut), darf höchstens 6,2 m über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen, wobei diese Traufhöhe auf mindestens der halben Gebäudelänge einzuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO).

2.2 Grund- und Geschossfläche Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Grundfläche durch die außerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone, Terrassen, Vorbauten und Vordächer um max. 10 % überschritten werden.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen um eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit Vordächern überschritten werden.

3.2 Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind auf den dafür festgesetzten Flächen Auskragungen im EG sowie Unterbautungen im UG zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Die Abstände der offenen und überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m betragen.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind offene und überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur auf den überbaubaren und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.4 Der Abstand zwischen der hinteren Begrenzung von offenen und überdachten Stellplätzen (Carports) und oberirdischen Garagen und der dem Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 15 m betragen.

5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, einschließlich der Arbeits-, Lager- und Stellplatzflächen, sind mit klein- bis mittelkronigen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, je 1 Baum pro angefangene 200 m² Fläche, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind z. B. Feldahorn und Hainbuche. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.

Die nach anderen Festsetzungen auf diesen Flächen gepflanzten Bäume, so wie vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden. Abgänge Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.2 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Fläche ist mit vorwiegend heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zulässig sind z. B. Komekiehrische, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten. Abgänge Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

5.3 Pflanzgebot für Dachbegrünung Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung auszuführen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Ausgenommen sind Dachflächen bis zu 10 m², Oberlichter sowie Glasdächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Flächen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu überdecken und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Dachbegrünung muss eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau aufweisen (Herstellernachweis erforderlich).

5.4 Pflanzgebot für Vorgärten Die mit Pflanzgebot (pfg) belegten Vorgartenflächen sind als Grünflächen bzw. Pflanzflächen anzulegen und mit standortgerechten, vorwiegend heimischen Laubgehölzen sowie mit Stauden und/oder Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 Pflanzbindung für Einzelbäume Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, vorwiegend heimische, großkronige Laubbäume zu ersetzen. Der Mindeststammumfang für die Nachpflanzung beträgt STU 18-20 cm.

6 Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen (§ 1a BauGB i. V. mit § 44 BNatSchG)

6.1 Bauteilenbeschränkung (Vögel der Gilde Zweig- und Freibrüter) Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind jeweils außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse, Kap. 7.1, PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION, ergänzte Fassung vom 26.01.2018).

6.2 Erhaltung von Gehölzen sowie Ersatzpflanzungen zur Förderung von Zweibrütern Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind so weit möglich zu erhalten. Als Ersatz für den Verlust von Heckenstrukturen und Einzelgehölzen sind Neupflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Rosskastanie, die Kirsche sowie die Hecke (He 7) auf dem Baugrundstück 8988/4, und die Apfelbäume des Pfarrgartens (Flurstück 9001) sind zu erhalten. Für die entfallenden Hecken sind Ersatzhecken zu pflanzen (Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse, Kap. 7.1 sowie Anhang „Maßnahmenplan“, PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION, ergänzte Fassung vom 26.01.2018).

6.3 Förderung von Vogelarten der Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter Vor der Baufeldräumung sind Nisthilfen für Arten der Halbhöhlen- und Höhlenbrüter an den im Maßnahmenplan bezeichneten Bäumen und Hecken anzubringen (zwei Zaunkönigskugeln, zwei Nisthöhlen 32 mm, eine Nisthöhle 18 „oval“, eine Nisthöhle 2GR „oval“). Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse, Kap. 7.1 und den Anhang „Maßnahmenplan“, PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE UND INFORMATION (26.01.2018) wird verwiesen.

B Hinweise

1 Fund von Kulturdenkmälern Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

2 Geotechnik Im Plangebiet stehen unter Hangschutt unterschiedlicher Mächtigkeit Sand- und Tonsteinbänke der Stubensandstein-Formation an. Einzelne Sandsteinbänke sind möglicherweise sehr hart, was zu Erschwerissen beim Ausbuh führen kann. Andererseits kommen in der Stubensandstein-Formation auch Sand- und Tonsteine mit nur sehr geringer Festigkeit vor. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets verläuft eine tektonische Störungszone von Nordwest nach Südost, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann. Zu geotechnischen Fragen (Gründung) ist eine ingenieurgeologische Beratung einzuholen.

3 Verwendungsverbot für Brennstoffe Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" vom 13.11.1995 / 19.11.1997.

C Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich insbesondere folgende Vorschriften außer Kraft: - der Bebauungsplan Bärenwiesenweg (670) Lageplan vom 10.5.1985 Inkraftgetreten am 27.2.1986

D Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Örtliche Bauvorschriften

A Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Für die Dachform und -neigung gilt: SD = Satteldach 30 – 50°

1.1.2 Stellplatzüberdachungen, Garagen und untergeordnete Anbauten sind ausschließlich mit Flachdach zulässig.

1.1.3 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur naturrote bis rotbraune und grauschwarze Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.

1.2.2 Die Art der Dachdeckung ist bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

1.2.3 Bei Flachdächern müssen Solaranlagen um mindestens 1,50 m von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden. Die Höhe der Solaranlagen wird auf 1,5 m beschränkt.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht breiter sind als die Hälfte der Länge der traufseitigen Außenwand und allseits von Dachfläche umschlossen sind.

1.3.2 Dachaufbauten, Zwerchiegel und Dacheinschnitte müssen von den Giebelwänden mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) mindestens 0,80 m (waagrecht gemessen) Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muss das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.3.3 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,5 m sein. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten mit dem Hauptdach muss mindestens 1,0 m (in der Dachschräge gemessen) unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

1.4 Materialien und äußere Gestaltung

1.4.1 Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden.

1.4.2 Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen, deren Flächen 1 m² überschreiten, sind unzulässig.

3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen wie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschränken.

3.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs- und Terrassenflächen. Die Verwendung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja), ist unzulässig.

3.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit einem wasserdrughfähigen Belag (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Längsrasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Beton-Drainfugensteinen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche fließen und ist, soweit es nicht versickert, in ausreichend dimensionierten Wasserabfangrinnen über die eigene Grundstücksentwässerung den öffentlichen Abwasseranlagen zuzuleiten.

3.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern über 1,3 m sind unzulässig. Ausnahmen können im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Mit Schnitthecken muss ein Pflanzabstand von mindestens 0,5 m von öffentlichen Flächen eingehalten werden. Zusätzlich zu Schnitthecken sind um mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

3.6 Pro Erdgeschosswohnung ist jeweils max. 1 Gartengerätehütte bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. Mit Gartengerätehütten ist von öffentlichen Flächen ein Mindestabstand von 5 m und von Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

3.7 Seitliche Sichtschutzelemente entlang von Terrassen sind bis zu einer Länge von 3 m und einer Höhe von 2 m zulässig.

4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.1 Mehr als eine Rundfunk- und Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.

B Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Symbol/Text and Description. Symbols include WA (pink square), II (black square), 0,3 (black text), FHmax=12,2 (black text), THmax= 6,2 (black text), UG+EG (red dashed box), Ga (red dashed box), TGa (red dashed box), Ir (black square), pfg (green circle), EFHmax= N344,30 (black text), SD (black text), 30-50° (black text), and a dashed black rectangle.

