

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.5.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“

- | | |
|---|--|
| 1.1 Art der Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO | Allgemeines Wohngebiet

innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- sind Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO | Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Im Bereich WA1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 8,5 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt 4,5 m.

Im Bereich WA2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 9,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt 6,3 m.

Allgemein für alle Bereiche gilt: <ul style="list-style-type: none"> • Die zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen. • Die zulässige Traufhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. |
| 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. |

-
- | | | |
|-------------|---|--|
| 1.5 | Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. |
| 1.6 | Nebenanlagen
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO | Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. §2(2) der Landesbauordnung für Baden – Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. |
| 1.7 | Höhenlage von Gebäuden
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB | Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen um bis zu 30 cm unterschritten werden. |
| 1.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB | <p>Grundstücksflächen
Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute und als Zugänge und Terrassen angelegte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme)
Fledermäuse:
Zum Ausgleich werden 10 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.</p> <p>Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme)
Höhlen- und Nischenbrüter:
Zum Ausgleich werden 12 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugsdurchmessern von 26-45 mm an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.</p> |
| 1.9 | Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB | <p>PFG 1:
An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
<i>Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 9</i></p> <p>PFG 2:
An den im Lageplan dargestellten Bereichen sind heimische Sträucher oder Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
<i>Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 9</i></p> |
| 1.10 | Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB | <p>PFB:
Erhalt der bestehenden Bäume gemäß Eintrag im Lageplan.</p> |

Der Gehölzbestand ist während der Bauzeit mit Baustellenzäunen abzusperren und gegen Beschädigungen zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25° - 40° zulässig.

Ausnahmen:

Gebäude mit begrünten Dächern können die festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschreiten.

Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und graue Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer.

Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Flachdächer und Garagendächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes.

Die Dachanschlüsse von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm

Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen. Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze

sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser. § 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von neu bebauten befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
3. 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 § 33 DSchG wird verwiesen.
4. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.
5. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
6. Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März zur Vermeidung einer Störung von Brutvögeln und einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen durchzuführen.
7. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.
8. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
9. Pflanzlisten:
Beispiele für geeignete Laubbäume PFG 1:
 - Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche
 - Fraxinus excelsior; Gewöhnliche Esche
 - Prunus avium; Vogel- Kirsche
 - Quercus petraea; Trauben- Eiche
 - Quercus robur; Stiel- Eiche

Beispiele für geeignete Laubsträucher PFG 2:

- Acer campestre, Feldhorn
- Carpinus betulus; Hainbuche
- Cornus sanguinea; Roter Hartriegel
- Corylus avellana; Gewöhnlicher Hasel
- Euonymus europaeus; Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare; Liguster
- Prunus spinosa; Schlehe
- Rosa canina; Hundsrose
- Viburnum lantana; Wolliger Schneeball

10. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.