



Gemeinde Gemmingen

1. Änderung des Bebauungsplans Kelteräcker / Unterm Nonnenberg mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand Satzung 27.08.2012



Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

In Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) m.W.v. 01.03.2010, berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58)
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (*rückwirkend*) bzw. 09.05.2009
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

ALLGEMEINE ANGABEN

- Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.
- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

A 2.2 Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß

A 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage (§ 9(1,3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (TH) gemessen von der EFH bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut – laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FH), gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage – laut Planeintrag als Höchstmaß –

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. um 60cm über dem natürlichen Gelände in der Mitte des geplanten Baukörpers liegen. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Überschreitung von Baugrenzen:

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur bis max. 20 cbm umbautem Raum zulässig. Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

A 5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

**A 6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Es gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,0m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/ Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 7 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

- vgl. Planeintrag -

A 8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)

Pflanzbindungen

Die am Südrand des Baugrundstücks zum angrenzenden Fußweg und am Ostrand zum angrenzenden Hohlweg liegenden geschnittenen Hecken sind zu erhalten und zu pflegen, sofern sie nicht im Bereich der Grundstückszufahrt und den privaten Erschließungsflächen liegen. Sollten die Heckengehölze bei der Erschließungsmaßnahme in Anspruch genommen werden, sind diese zu ersetzen.

Das als Pflanzbindung festgesetzte Einzelgehölz ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit einem hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot / Einzelpflanzgebote

Als Ersatz für die auf dem Baugrundstück vorhandenen Bestandsgehölze sind auf dem Baugrundstück drei klein-mittelkronige Laubbäume (auch hochstämmige Obstgehölze) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

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

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurch-lässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen innerhalb des Plangebietes ist nicht zulässig.

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

A 10 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§9 (1) Nr 21 BauGB)

LR 1: Mit einem Leitungsrecht zur Leitungsführung der Entwässerung der nördlich angrenzenden Wohngebäude zugunsten der privaten Anlieger und der Gemeinde Gemmingen zu belastende Fläche

- vgl. Planeinschrieb –

A 12 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf 2 Wohnungen je frei stehendem Einzelhaus bzw. einer Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

B HINWEISE

1.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

1.2 Grundwasser

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 (4) WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

1.3 Altlasten / Bodenverunreinigungen / Gründungsanforderungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

1.4 Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem RP Karlsruhe Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wurde (§20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

1.5 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

1.6 Freiflächen- / Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

1.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

Für den Bebauungsplan liegt eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon Beratender Ingenieur, Mosbach) vom 14.09.2011 / 02.08.2012 vor. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird entsprechend §44 BNatSchG) folgende Regelung zur Baufeldfreimachung getroffen:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Auch die Baufeldräumung darf nur in diesem Zeitraum erfolgen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Sattel- und Walmdächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes Material zu verwenden.

Flachdächer mit 0° - 3° sind extensiv zu begrünen.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf Dachflächen von Hauptgebäuden zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

Als Dachform wird festgesetzt: Satteldach, Walmdach, als Dachneigung wird festgesetzt: 28-38°. Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Versetzte Dachformen sind in Form von versetzten Satteldächern zulässig.

Bei Carports und Garagen sind ausschließlich Flachdächer mit 0° - 3° zulässig.

C 1.3 Dachaufbauten

Für Dachgauben gelten folgende Regelungen:

- Vom Ortgang von der Traufe, vom First her haben die Gauben einen Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwischen Dachtraufe und Dachgaube sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

C 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

C 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune und lebende Hecken zulässig.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf mit Ausnahme von Heckenpflanzungen zu dem angrenzenden öffentlichen Fußweg das Maß von 1,20m und zu den privaten Nachbargrundstücken das Maß von 1,80m nicht überschreiten.

Für Heckenpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Nadelgehölze, giftige, stachelige oder verletzungsträchtige Arten sind als Heckenpflanzungen für Einfriedigungen ausgeschlossen.

Einfriedigungen haben vom angrenzenden öffentlichen Fußweg (Verbindungsweg zwischen Danziger Straße und Leipziger Straße) einen Abstand von 0,50m einzuhalten (Lichtraumprofil).

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen. Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

C 6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Je Wohneinheit > 70qm sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.
Für Wohneinheiten < 70qm ist jeweils ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

C 7 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

C 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

Stand: 27.08.2012, Netzwerk für Planung und Kommunikation

ausgefertigt, Gemmingen, den.....,

.....