

T E X T T E I L - Bebauungsplan - (planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan "Höhe"

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen und den überbaubaren Grundstücksflächen)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Höhenangaben des Erdgeschossfußbodens sind als Höchstmaße im Normalnullsystem

(Neues System) festgesetzt.

Abweichungen von + 0,3 m von der festgesetzten Höhe sind zulässig, wenn dies zur Entwässerung des Grundstücks erforderlich ist und die Traufhöhen (TH 1, TH 2 und TH 3) sowie Firsthöhen (FH) entsprechend der im Lageplan festgesetzten Höhe eingehalten werden.

b) **Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

a) **bei Satteldächern (SD)**

TH 1 = Traufhöhen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe

b) **bei Pultdächern (PD)**

TH 2 = 7,5 m = Traufhöhen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe für den unteren Schnittpunkt des Pultdaches.

TH 3 = 10,5 m = Traufhöhen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe für den oberen Schnittpunkt des Pultdaches.

c) **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B. First der Satteldächer und geneigten Dachflächen).

FH = Firsthöhen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe.

d) **Dachoberkanten (OK)**

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße im Normalnullsystem festgelegt.

OK = Höhen der Dachoberkanten im Normalnullsystem (Neues System)

Notwendige technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über den festgesetzten Höhen OK zugelassen.

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a 1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise. Ausnahmsweise ist die geschlossene Bauweise zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut wird.

a 2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ab, als die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 26,0 m begrenzt ist. Gebäudeteile als Vorbauten (an der Giebelseite), die nicht breiter als 5,0 m sind, dürfen die festgesetzte Gebäudelänge insgesamt um 1,5 m überschreiten.

a 3 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ab, als die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf maximal 18,0 m begrenzt ist. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

Nebenfirste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Firstlänge kleiner als 1/2 der Länge des Hauptbaukörpers ist und mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirsts liegt.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen müssen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. (Diese Festsetzung gilt nicht für Carports und Stellplätze).

In den Baugebietsteilen WA 1 sind im Lageplan Flächen durch Schraffur dargestellt. In diesen besonders festgesetzten Flächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zugelassen.

In der festgesetzten Fläche für Stellplätze **St** sind nur offene Stellplätze sowie Zufahrten zulässig (Bepflanzung siehe pfg 5).

Im Übrigen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA In den ausgewiesenen Baugebietsteilen ist die Zahl der höchstzulässigen
2WO Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

8 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Ableitung von Dachwasser:

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die bestehende Mischkanalisation im Gemeindegebiet eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die hierfür vorgesehenen Gräben und Entwässerungsmulden eingeleitet werden, soweit ein Anschluss besteht. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Entwässerungsgräben und -mulden:

Anlagen zur Ableitung von Dachflächenwasser als Gräben sowie offene Entwässerungsmulden auf privater Fläche oder im Bereich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Mulden und Gräben sind von Sträucher- und Staudenbewuchs freizuhalten; Wildwuchs ist regelmäßig zurückzuschneiden. Der freie Ablaufquerschnitt ist dauerhaft zu erhalten und darf durch keine Einbauten (z.B. Zäune und Befestigungen) und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Die Mulden und Gräben sind in ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Höhenveränderungen sind nur zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der Mulden und Gräben nicht beeinträchtigt wird. Überbauungen und Verfüllungen sind unzulässig.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken dient dem Sammeln des Niederschlagswassers der Dachflächen sowie dem Ableiten des Wassers in den Vorfluter.

Hinweis: Für die Erstellung der Maßnahme ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(siehe Hinweise III Nr. 2)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen insbesondere für die Herstellung von Mulden (Regenrückhaltebecken) und der offenen Wassergräben sowie Bepflanzungen entsprechend Nr. 14 des Textteils zugelassen.

10.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als Baumwiese anzulegen und entsprechend dem Pflanzgebot zu bepflanzen (siehe Nr. 14 des Textteils).

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

11.1 Stellplätze und Zufahrten

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind offene private Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sowie für Hauszugänge auf Stellplatzzufahrten sind zugelassen.

Im Mischgebiet (**MI**) sind offene Stellplätze mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % der gesamten Stellplatzfläche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Hinweis: Zur Versickerung des Oberflächenwasser werden Splittfugen empfohlen.

11.2 Außen- und Straßenbeleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten mit UV-armen insektenfreundlichen Lampen (z.B. Natriumdampflampen) zugelassen.

11.3 Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung

Für das Plangebiet ist eine getrennte, naturnahe Ableitung des Niederschlagswassers über Gräben in einem System aus Retentions- und Versickerungsmulden zur Würm festgesetzt. Die Grundstücksentwässerung hat, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht, im modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts zugunsten der Anlieger dient als Wassergraben zur Einleitung des Niederschlagswassers.
Die ausgewiesene Fläche ist durch eine Dienstbarkeit zugunsten der berechtigten Grundstücke zu belasten.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich des Mischgebiets bei Erstellung schutzbedürftiger Nutzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm an Gebäuden zu treffen (z.B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung der

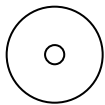
Aufenthaltsräume...), so dass die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- (Ausgabe November 1989) nicht überschritten werden (siehe auch Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB).

Auf die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Baugebiet Höhe in Hildrizhausen“ des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom April 2003 wird verwiesen.

14 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis: Im Grünordnungsplan des Büros Alexander Mohrenweiser, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA sind Pflanzlisten zusammengestellt. Die angegebenen Bäume, Gehölze und Pflanzen werden zur Pflanzung empfohlen.



a) Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg 1 =

Ortsrandbegrünung:

Die Fläche ist zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen entsprechend der Darstellung im Plan zu bepflanzen und zu erhalten.

pfg 2 =

Öffentliche Grünfläche – Wassergraben und Mulden -:

In den Flächen sind Wassergräben mit Versickerungsmulden herzustellen. Im Übrigen sind die Flächen mit standortgerechten Bäumen entsprechend der Darstellung im Lageplan sowie zusätzlich mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

pfg 3 =

Öffentliche Grünfläche – Wassergraben -:

In der Fläche ist ein Wassergräben mit Versickerungsmulden herzustellen. Im Übrigen ist die Fläche als artenreiche Feuchtwiese anzulegen und zu erhalten.

pfg 4 =

Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke:

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Einzelbäume und Bäume nach pfg 5 können angerechnet werden.

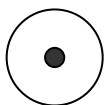
pfg 5 =

Stellplatzbepflanzung:

Pro 6 Stellplätzen ist mindestens 1 mittelkroniger Baum in einem Pflanzstreifen oder Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten.

Festgesetzte Baumpflanzungen werden auf die Verpflichtung angerechnet.

14.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Pflanzbindung für Einzelbäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

16 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zugelassen.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das festgesetzte Mischgebiet als Fläche dargestellt und gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind (Lärmschutz).

III. Hinweise

1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Schichtwasservorkommen im Plangebiet hingewiesen.

2 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Nutzung als Zwischenlager, Abstellfläche u.a. zu schützen. Im Bereich von Retentionsflächen und Versickerungsanlagen sowie sonstiger Freiflächen dürfen Bodenarbeiten nur mit Kettenfahrzeugen mit einem maximalen Bodendruck von 4 N/cm² durchgeführt werden.

Aufschüttungen im Bereich von Vegetationsflächen sind unverdichtet vorzunehmen.

Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Die DIN 1973 ist zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten und geglätteten Mieten zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

3 Denkmalschutz

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

5 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6 Schallschutz

Im festgesetzten Mischgebiet ist für schutzbedürftige Nutzungen ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm im Rahmen der Bauplanung zu führen. Sofern Wohnräume zur Straße orientiert werden, wird im Zeitbereich nachts der Einbau fenster-unabhängiger Lüftungseinrichtungen empfohlen.

7 Entwässerung

Südlich der Schelmenäckerstraße ist die Entwässerung der Untergeschosse nicht für alle Gebäude im Freispiegelgefälle möglich, so dass in einzelnen Gebäuden Hebeanlagen zur Entwässerung installiert werden müssen.

8 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans

Bearbeitet:

Stuttgart, den 06.05.2003/22.07.2003

Hildrizhausen, den 06.05.2003/22.07.2003

.....
Ulrich Brettschneider



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11

.....
Matthias Schöck, Bürgermeister