
Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAURERIN II“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in kraftgetreten 20. September 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in kraftgetreten 20. September 2013.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 30° bis 45°	max. 9,50 m
bei einer Dachneigung von 18° bis 25°	max. 8,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 18° bis 25° max. 8,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 8° bis 15° max. 8,50 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

max. 7,00 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Die maximale Gebäudehöhe wird jeweils gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. eingetragen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, geplante Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Gebäudehöhe.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).

4. LUFTWÄRMEPUMPEN (in Anlehnung an § 14 Abs.2 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten und dergl. zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem ist der Bauherr zur Vermeidung von unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z.B. bzgl. Abstände zu Immissionsorten, Schalleistungspegel, etc.) zu beachten und einzuhalten. Die Lage von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. ist im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

5. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume ist im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung je 400 m² Grundstücksfläche mind. ein großkroniger, standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum gemäß nachstehender Pflanzenartenliste zu pflanzen.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste**Bäume:**

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer compestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten oder luftverkabelten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „MAURERIN II“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in kraftgetreten 20. September 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in kraftgetreten 20. September 2013.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG, ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD) und versetztes Satteldach mit unterschiedlicher Traufhöhe
- Walmdach (WD),
- Zeltdach (ZD),
- Pultdach (PD) und
- Flachdach (FD).

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen

2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,50 m und Abgrabungen bis max. 1,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

- 5. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**
Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.
- Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).
- 6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und drgl. zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Kanal einleiten.
- Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, der Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.
- Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.
- 7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

C. HINWEISE

1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

3. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird nach dem modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer werden in den nach Ziffer B 6 verlangten Regenwasserzisternen zwischengespeichert und danach über Regenwasserkanäle abgeleitet. Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser müssen dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Jeder private Grundstückseigentümer muss die Grundstücksentwässerung entsprechend herstellen und unterhalten.

4. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

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. Er ist vorher zu benachrichtigen.