

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Kirchlesäcker, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,

P.1.2 Mischgebiet (MI 1, MI 2)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 1 und WA 2 0,4, im MI 1 und MI 2 0,6. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als unversiegelt angerechnet.

Es dürfen im WA und im MI Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

WA 1 und MI 1

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,75 m. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt 11,50 m.

WA 2 und MI 2

Die maximal zulässige Außenwandhöhe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 4,75 m. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 8,75 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bergseitig an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 40 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Die Abstandsregelungen der LBO sind zu beachten. In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 3,50 m einzuhalten.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise.

Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m zulässig. Angebaute Garagen werden hierbei nicht angerechnet.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan dargestellt sind die Hauptgebäuderichtungen zu beachten. Abweichungen von bis zu 5° sind zulässig.

P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

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

Im WA 1 und MI 1 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal drei Wohnungen zulässig. Im WA 2 und MI 2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

P.8 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße 2603 werden Sichtfelder der Größe 3/70 festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.10 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich werden die öffentlichen Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchlesäcker“ übernommen. Die bestehenden festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Grünflächen bleiben bestehen.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.10.2 Private Grünflächen

Es werden private Grünflächen festgesetzt. Das Errichten von baulichen Nebenanlagen ist auf diesen Flächen unzulässig.

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße 2603 wird zur Sicherung des Sichtfeldes eine private Grünfläche festgesetzt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme) Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

P.11 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig. Geh- und Fahrrechte sind für die Nutzer frei zu halten.

P.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M: Dachentwässerung für die Randbebauung

Das auf den Dachflächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser muss offen, durch flache Geländemulden ohne geschlossene Sohlensausbildung auf dem Grundstück abgeleitet werden. Es kann innerhalb des privaten Grundstückes oder außerhalb in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu Versickerung eingeleitet werden.

M1: Streuobstwiese

Die Flächen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Maßnahme dürfen wie bisher als Streuobstwiese genutzt werden. Bestehende Gehölze sollen so weit möglich erhalten werden. Bei Neupflanzungen dürfen nur gebietsheimische Gehölze verwendet werden. Innerhalb der Fläche sind Regenrückhaltevorrichtungen (Regenrückhaltebecken usw.) zulässig.

M2: Gewässerrandstreifen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen darf nur eine spezielle Saadmischung von Gräsern und Kräutern gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Kapitel 7.2.2) verwendet werden. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Pflanzen standortgerecht zu ersetzen. Für den Star sind im gesamten Bereich mindestens 6 Nistkästen anzubringen. Innerhalb der Fläche sind Regenrückhaltevorrichtungen (Regenrückhaltebecken usw.) sowie flachgegründete Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

P.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.13.1 Einzelpflanzgebote

Pfg: Einzelbäume je Privatgrundstück entlang Erschließungsstraße:

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf Privatgrund gemäß Planeintrag Laubhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Strenge Kugel- oder Säulenformen sind unzulässig. Alle Bäume sind gemäß unten stehender Pflanzliste als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl- bzw. Dreiboocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte befinden sich im nichtüberbaubaren Bereich. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

Pflanzliste:

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus pyraaster	Holz-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“)

P.14 Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Kirchlesäcker, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Faserplatten oder Metall zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit roten oder braunen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. Bis zu 1/3 der Dachfläche sind auch Glas sowie naturfarbene Bleche zulässig. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können mit Flachdach ausgeführt werden, wenn dieses begrünt oder als Terrasse genutzt wird.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Einzelne Dachaufbauten bis 1/3, mehrere bis 1/2 der Gebäudelänge
- Abstand zum Ortgang mind. 2,0 m
- Abstand zu First und Traufe mind. 1,0 m

Zwerchbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mind. 1,0 m
- Firsthöhe mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst
- Dachdeckung entsprechend Hauptgebäude

O.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davor liegender Gehölzabpflanzung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Holzzäune, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Geschnittene Hecken, Höhe maximal 1,0 m

Sockelmauern und immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

Gegenüber öffentlichen Fahrbahnen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

