

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2.1"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO-BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. I S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art.3 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1  WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Schank und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. (§ 1. Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

1.2.1. 0,4 Grundflächenzahl

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

1.2.2.1. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 6,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.2.3. Die Firsthöhe (Höchster Punkt des Dachabschlusses, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe) darf max. 8,00 m betragen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.3. BAUWEISE

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

1.3.1. Bauweise für Hauptgebäude, entsprechend Planeintrag ist zulässig:

1.3.2.  offene Bauweise1.3.3.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**1.4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN LAGE**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.4.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) maximal 0,50 m über bestehendem Gelände, gemessen bergseitig in Fassadenmitte.

- 1.4.2. Wenn das Wohngebäude bergseitig von einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße - Weg) erschlossen und dieser räumlich zugeordnet ist, gilt max. zulässige EFH die Höhe der Erschließungsanlage + 0,20 m, gemessen in Fassadenmitte.

1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5.1.  Baugrenze






1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 1.6.1. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m bei einer Straßenbreite von mind. 5,50 m einzuhalten. Bei geringerem Straßenquerschnitt ist für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen der Mindestabstand dementsprechend zu vergrößern.

1.7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

- 1.7.1. pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.


1.8. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.8.1.  Straßenbegrenzungslinie
- 1.8.2.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.8.3.  Öffentlicher Gehweg
- 1.8.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.8.5.  Öffentliche Stellplätze

1.9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)

- 1.9.1.  Öffentliche Grünfläche

1.10. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.10.1.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste unter Hinweise)
- 1.10.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Pflanzgebote im öffentlichen Bereich können bezüglich ihrer Lage verändert und den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 1.10.3. Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

- 1.10.4. Sonstige öffentliche Grünflächen
Die Flächen sind als kräuterreiche Wiesen einzusäen und als solche durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Entlang der seitlichen Grenzen sind auf ca. 40 % der Grenzlängen gruppenweise Pflanzungen aus standortgerechten heimischen Sträuchern, sowie einzelnen Großbäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtfläche ist eine durchschnittliche Dichte von einem Großbaum je 200 m² Fläche anzustreben. Die bestehenden Bäume und die oben genannten Bäume der Randpflanzungen können hier eingerechnet werden. Für Neupflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbaumarten oder Obstbäume zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

1.11. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.11.1. Sammeln von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von 20l/ m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteichs zu bewirtschaften. Der Überlauf der Zisterne oder des Teichs kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

- 1.11.2. Begrenzung der Bodenversiegelung
Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.) zu versehen.

1.12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1 a BauGB

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

- 1.12.1. Die Flächenbilanzierung innerhalb des Geltungsbereichs ergeben einen Überschuss von 434 m². Somit wird der Eingriff vollständig innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

1.13 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

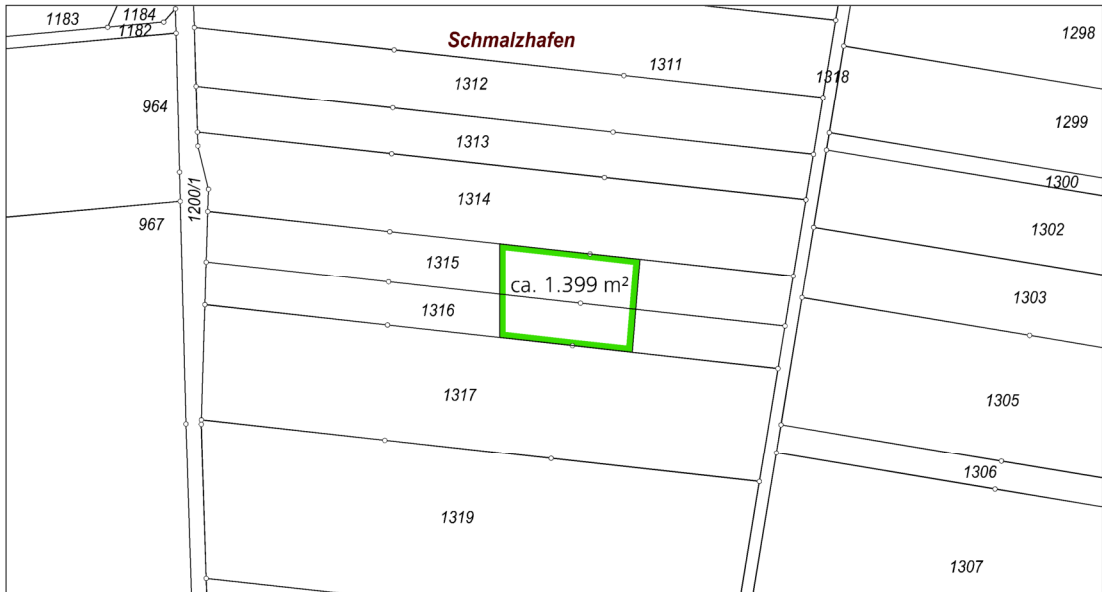
- 1.13.1 Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Freiräumen des Baufelds zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächenregelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

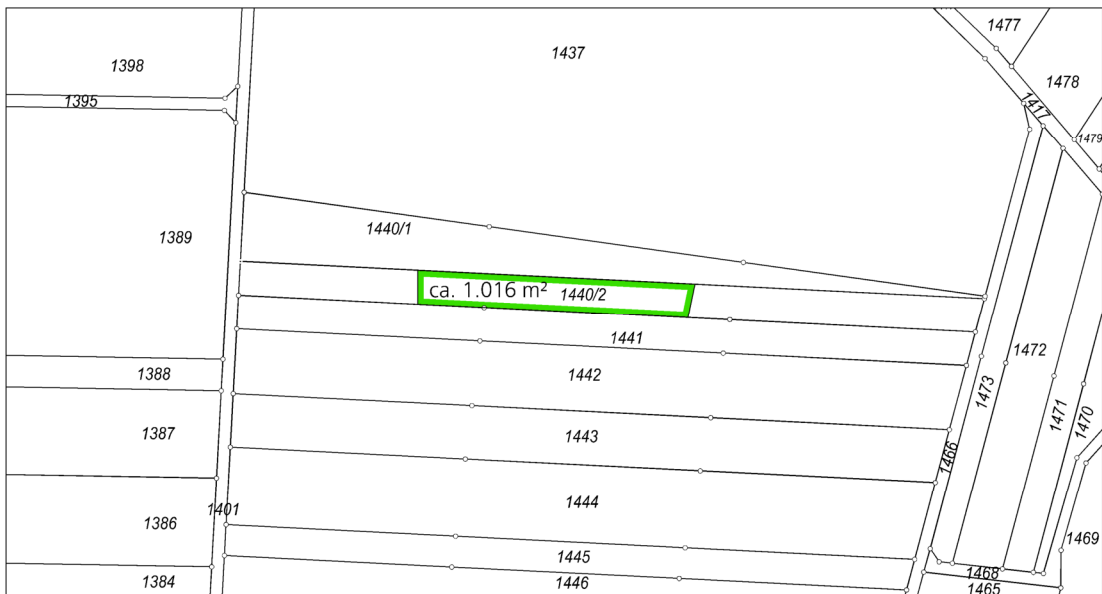
Darüber hinaus sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig:

CEF1: Anlage von zwei Brache-Streifen mit jeweils mind. 1000 m² Fläche. Die Streifen sind auf drei Flurstücke zu verteilen. Der Mindestabstand zu Kulissen bzw. Strukturen wie Siedlungsrändern, Waldrändern, Hecken, Feldgehölzen, Einzelbäumen, Streuobstwiesen, Freileitungstrassen und Straßen muss mind. 150-200 m betragen, der Abstand zu Feldwegen mindestens 25 m. Die Flächen sind nicht einzusäen, sondern der Sukzession zu überlassen. Die Flächen sollten auch vor ihrer Anlage nicht mehr gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Um eine Verfilzung des Bodens zu verhindern, können die Flächen nach der Brutsaison im dreijährigen Rhythmus wechselnd je zu 1/3 zwischen August und Februar umgebrochen werden. Das älteste Drittel wird dann im dritten Jahr umgebrochen. Die restliche Fläche kann nach der Brutsaison partiell gemäht werden, so dass ein Mosaik von dichteren und lückigen Pflanzenbeständen erreicht wird.

Brache-Streifen 1 - Flurstücksteilfläche 1315 und 1316, Gemarkung Jungingen, 1.399 m²




Brache-Streifen 2 - Flurstücksteilfläche 1440/2, Gemarkung Jungingen, 1.016 m²



1.13.2 Sämtliche Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF1 Maßnahmen sind weder über den Erschließungsbeitrag noch über den Kostenerstattungsbetrag refinanzierbar.

1.14. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.14.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.14.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.15. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	-	
-	Bauweise	
Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude		

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1. Dachgestaltung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°. Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und eingeschossige Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Für zweigeschossige Anbauten sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² Flachdächer zulässig. Ihr Anschluss muss unterhalb der Traufe erfolgen.

Bei Satteldächern und gegeneinander versetzten Dächern müssen die Dachflächen auf den sich gegenüberliegenden Gebäudeseiten den gleichen Neigungswinkel haben.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in gleicher Neigung und gleichem Material auszuführen. Traufe und First sind höhengleich anzuschließen.

2.1.2. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Der Anschluss der Dachaufbauten hat mind. 1,0 m unter dem First zu liegen.

2.2. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Hecken sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Zugänge und zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen notwendige Abgrabungen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. An den Grundstücksgrenzen sind niveaugleiche Geländeübergänge herzustellen.

3. HINWEISE

- 3.1. Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender Hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

3.2. Bodenschutz (§202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Die bei der Erschließung und Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen sollen weitgehend vor Ort wiederverwendet werden. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Die Erschließungsarbeiten und Arbeiten an öffentlichen Grünfläche sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung, ausgeführt durch ein Fachbüro, zu begleiten.

- 3.3. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind ein vorgeschichtlicher Grabhügel, sowie ein jungsteinzeitliches Siedlungsareal bekannt. Mit Funden und Kulturdenkmalen im Plangebiet muss gerechnet werden.
Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.4. Zur Erhaltung der gebietstypischen Vogelarten im Gebiet werden beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Baum- und Straucharten empfohlen:
Neben hochstämmigen Obstbäumen werden Berg-, Feld- und Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Eiche und Linde empfohlen.
Als Hecken werden standortheimische Arten wie Liguster, Hainbuche, Rotbuche (freiwachsend oder geschnitten), als Nadelgehölze nur Eiben und als Blütensträucher die Felsenbirne, Weigelie, Falscher Jasmin und Blutjohannisbeeren empfohlen.
- 3.5. Beim Erstellen der Zaunanlagen im Gebiet ist darauf zu achten, dass Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bestehen. Die Öffnungsgröße sollte ca. 15 x 15 cm pro 2 laufende Meter betragen.