

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach §9 BauGB

zum Bebauungsplan "Vorderer Herrenberg Teil 1" der Gemeinde Niedereschach

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 -- **BauGB**
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993 -- **BauNVO**
3. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 -- **PlanzV 90**
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000 – **GemO**
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 in der Fassung vom 19.12.2000 -- **LBO**

In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende textliche Festsetzungen:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1-3 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als:

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET - gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Nicht störende Handwerksbetriebe
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften

1.1.2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1.1. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ wird die Traufhöhe auf max. 6,50m und die Firsthöhe auf max. 8,50m über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung der Schnittpunkte von EFH und Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeseite.
- 2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2.1. Die zulässige Grundflächenzahl im „Allgemeinen Wohngebiet“ beträgt 0,4.
- 2.3. Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Eintrag im Plan (Nutzungsschablone) als festgesetzter Höchstwert.
3. **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 3.1. Es ist „offene Bauweise“ vorgeschrieben, (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 3.2. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht festgesetzt.
5. **Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 5.1. Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.
6. **Flächen für Stellplätze und Garagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 6.1. Die Wandhöhe an der Traufseite von Garagen darf max. 3,2 m betragen, Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche.
 - 6.2. Für die erste Wohnungseinheit eines Grundstückes sind 2 Stellplätze, für jede weitere Wohnungseinheit jeweils 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.
 - 6.3. Die Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - 7.1. Für ein Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 7.2. Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1. Die Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan. Die dargestellte Aufteilung in Gehweg, Fahrbahn, Bankett usw., wird nicht festgesetzt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1. Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu Gunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten

9.2. Lage und Art der Belastung ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

10. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

10.1. Sichtfelder (siehe Planeintrag) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Einmündung Planstraße A / Steigstraße sowie Planstraße A / Planstraße B sind die im Lageplan eingezeichneten Flächen (Sichtflächen) von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m über Straße freizuhalten.

11. Öffentliche Grünflächen (ÖF 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1. Die Öffentlichen Grünflächen sind wahlweise als Wiesen mit heimischen standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen und zu pflegen oder weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen.

12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**12.1. Gründordnungsplan**

Die Art der Bepflanzung auf den im Plan eingetragenen Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im grünordnerischen Konzept beschrieben.

12.2. Maßnahme A1: Fläche für Anpflanzungen – Private Grünfläche im Norden

Im Bereich der privaten Grünfläche sind 25 Obstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80m) gleicher Qualität und Größe zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten oder heimische Wildobstbäume anzupflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

Die Pflanzung von Sträuchern und Hecken durch die Grundstückseigentümer ist zulässig. Zu verwenden sind ausschließlich standortheimische, autochthone Gehölze (Herkunftsgebiet 7) entsprechend der Gehölzliste. Nicht zulässig ist die Pflanzung von standort- oder naturraumfremden Gehölzen z.B. Thuja, Fichten.

Folgende naturraum- und standortheimische Arten sind zu bevorzugen:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Rose (*Rosa canina*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

12.3. Maßnahme A 2: Fläche für Anpflanzungen – Private Grünfläche östlicher Gebietsrand

Im Bereich der privaten Grünfläche sind 6 Obstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80m) gleicher Qualität und Größe zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten oder heimische Wildobstbäume anzupflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste.

Die Baumstandorte sind frei wählbar. Sie sollen so angelegt werden, dass die Baumreihe entlang des östlichen Gebietsrandes nicht den Charakter einer gleichmäßigen Baumreihe verliert. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.4. Maßnahme A 3: Anpflanzen Bäume – Entlang der Straßen A – C

Entlang der Planstraßen sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang min. 16 - 18cm) oder Wild-/Streuobstbäume (Hochstämme, Stammhöhe min. 1,80m) zu verwenden. Dabei ist je Grundstück ein Straßenbaum zu pflanzen. Schließen Grundstücke an verschiedene Straßen an, ist je Straße ein Baum zu pflanzen. Durch PFG 1 und PFG 2 festgesetzte Bäume werden angerechnet. Der Plan stellt die Baumzahl aufgrund der heute vorgeschlagenen Grundstückseinteilung dar.

12.5. PFG 1: Pflanzgebot Einzelbäume 1. Ordnung

Gemäß Planeintrag sind Bäume 1. Ordnung, gleicher Qualität und Größe (Hochstamm, Stammumfang min. 16-18cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei gegenüberstehenden Bäumen ist die gleiche Baumart zu verwenden.

Als Art ist entweder die Linde (*Tilia cordata* oder *Tilia platyphyllos*) oder die Eiche (*Quercus petrae* oder *Quercus robur*) zu wählen.

Die Bäume können zur Sicherstellung der Sichtfelder verschoben werden. Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden

12.6. PFG 2: Pflanzgebot Obstbaum

Gemäß Planeintrag sind Obstbäume (Hochstamm, Stammhöhe min. 1,80m) zu pflanzen, zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind regionaltypische, widerstandsfähige Kultursorten oder heimische Wildobstsorten anzupflanzen. Vorschläge enthält die Gehölzliste.

Die Bäume können zur Sicherstellung des Sichtfeldes verschoben werden. Die Standorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

12.08. In Anwendung von § 178 BauGB sind die Eigentümer per Bescheid durch die Gemeinde mit Erteilung der Baugenehmigung zu verpflichten, die Pflanzgebote innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren zu erfüllen.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

13.1. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer zu dulden.

13.2. Zur Herstellung des Straßenkörpers, der Straßenbeleuchtung und zur Aufstellung von Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm, Unterbauverbreiterung für die Fahrbahn und Fahrbahndrainagen erforderlich und vom Grundstückseigentümer zu dulden.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB

Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen werden in der dem Bebauungsplan anhängigen Umweltprüfung beschrieben. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den im Grünordnungsplan festgesetzten Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf den Baugrundstücken umgesetzt.

Die Eingriffe erfolgen gleichmäßig auf sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen des Plangebietes.

Die versiegelte Fläche beträgt gesamt ca. 9.840 m² (=100%), hiervon

* Bauflächen: ca. 6.440 m² (=65%), die Fläche ergibt sich, entsprechend der Kostenerstattungssatzung aus der Grundflächenzahl 0,4.

* Straßenflächen: ca. 3.400 m² (=35%).

Die Kosten für die Maßnahme im Gebiet "Untere Reuten" entsprechen einem Ausgleich nach SBK-Modell.

15. Pflichten des Eigentümers. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

B. WEITERGEHENDE BESTIMMUNGEN, NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Bei Zutagetreten von Bodenfunden bei Erdarbeiten ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761-207120, unverzüglich zu benachrichtigen.

2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden sind zu berücksichtigen. Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Soweit als möglich wird ein Erdmassenausgleich auf den Baugrundstücken vorgeschlagen.

Bei bodenkundlichen Problemen können allgemeine Bodeninformationen entsprechenden Bodenkarten und Bodenschätzungskarten entnommen werden.

Auf Grund von ungleichmäßigen Baugrundhebungen und -senkungen werden objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundungen dringend empfohlen.

Bei der Errichtung von Erdwärmesonden sind die Bohrungen mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung zu versehen.

3. Deutsche Telekom

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung (6 Monate vor Baubeginn) mit dem Straßenbau sowie den übrigen Erschließungsarbeiten ermöglicht eine unterirdische Leitungsführung.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform, Dachneigung1.1. Dachform bei Hauptgebäuden
Freibleibend1.2. Dachform bei Garagen
Freibleibend1.3. Dachneigung

1.3.1 Hauptgebäude: DN 0° bis 45°

1.3.2 Garagen: alle Dachneigungen zulässig

1.4. Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgaupen) und Zwerchgiebel

1.4.1. Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf max. ½ der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Sie müssen durch einen mindestens 1,5m breiten seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2. Erdgeschossfußbodenhöhe

2.1. Die EFH der Grundstücke ohne Eintrag darf nicht höher als die Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Verkehrsfläche sein. Bezugspunkt ist die Mitte der an der Verkehrsfläche anliegenden Seite des Baufensters.

3. Äußere Gestaltung

3.1. Fassaden

Es sind ortstypische Materialien wie Putz und Holz zu verwenden. Nicht zulässig sind grelle Farben und Metallfassaden.

3.2. Dächer

Es sind ortsübliche Dacheindeckungen und Farben zu verwenden. Mehrfarbige Dachflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen

4.1. Nicht geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 0,8m, gemessen von der Oberkante der davor liegenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

4.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4.3. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

5. Freileitungen

- 5.1. Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

6. Medienempfangsanlage

- 6.1. Mehr als eine Medienempfangsanlage, welche von außen sichtbar ist, (z. B. Antennen oder Satellitenanlage) pro Gebäude ist nicht zulässig.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 7.1. Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteine oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

8. Oberirdische Behälter

- 8.1. Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

9. Ober- und Dachflächenwasser

Zur Rückhaltung des Regenwassers werden auf den privaten Grundstücken Zisternen festgesetzt. Pro selbständiges Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von mind. 0,05 m³ je m² Dachgrundfläche der baulichen Anlagen vorzuhalten. Der Ablauf der Zisterne ist auf ca. 1 l/s zudrosseln. Der Ab- und Notüberlauf sind an den RW-Kanal anzuschließen. Das max. Volumen der Zisterne beträgt 6 m³.

- 9.1.1. Zisternen sind im Gebäude oder unterirdisch vorzusehen. Die Brauchwassernutzung („Inhousenutzung“) wird empfohlen.

Hinweis: Neu errichtete Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 3 beim Landratsamt anzeigpflichtig.

10. Ordnungswidrigkeiten

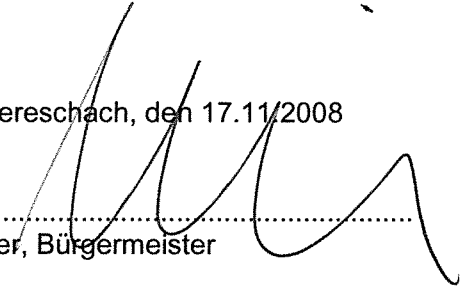
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Entwurf + Planfertigung
Dornstetten, 17.11.2008



.....
R. Autenrieth

Niedererschach, den 17.11.2008



.....
Sieber, Bürgermeister