RSI

Auftraggeber:

Gemeinde Maselheim
Kreis Biberach

Bebauungsplan
Baugebiet „Bäuerlesgrube“ in Äpfingen

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften

RAPP + SCHMID
Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19, 88400 Biberach
Tel. 07351 – 577 84 90
info@rsi-bc.de
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 16-055-MA
Anlage **2**

Entwurf Bebauungsplan „Bäuerlesgrub“

Bestehend aus folgenden Einzelteilen:

- **Planteil**
  Zeichnerischer Lageplan vom 27.11.2017
  (Plan-Nr. 16-055-MA_08 / M: 1:500)

- **Textteil**

1. Rechtsgrundlagen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

3. Örtliche Bauvorschriften

4. Hinweise

5. Pflanzliste

6. Verfahrensvermerke

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3, Gesetz vom 20.07.2017 (BGB 2808 Nr. 52)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanV 90)

i.d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)

1.4 Landesbauordnung (LBO)

i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)
zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W. v. 11.03.2017

1.5 Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)
zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)

2.2.1 Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zwei.

2.2.2 Ausnahmen

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle die im § 4 (3) genannten Ausnahmen **nicht** Bestand des Bebauungsplanes.

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

2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen wird mit einer Obergrenze von 0,30 für das Gebiet festgelegt.

2.3.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

2.3.3 Gebäudehöhen (§16 Abs. 2, Ziffer 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 7,5 m. Gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Außenkante Dacheindeckung.

2.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 22 BauNVO)

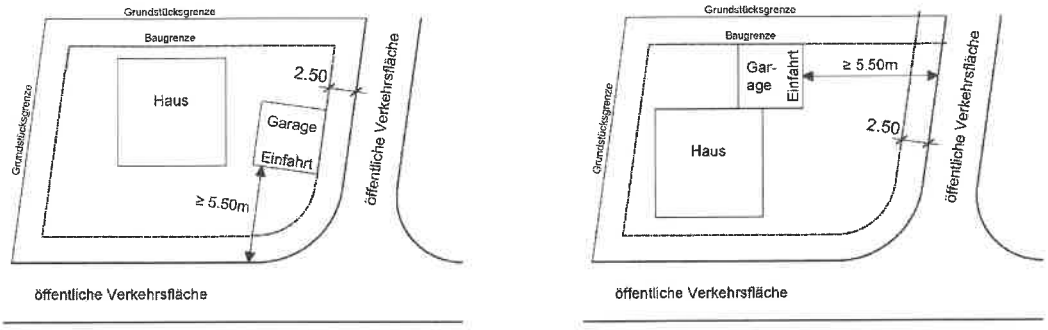
Bauweise: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan lt. Planzeichenverordnung dargestellt und mit „Baugrenze“ bezeichnet. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO. Überdachte Stellplätze, ~~und~~ Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen ~~ist~~ sind der Bauplatz 19 und nicht überdachte Stellplätze.

2.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Vor Garagenzufahrten (Garagentor) und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen (Einfahrtseite Stellplätze) ist ein Abstand von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.



2.7 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.) die eine max. Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten.

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind die Straßen nach der Planzeichenverordnung dargestellt.

2.9 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)

Öffentliche Versorgungsleitungen sind in der Regel unterirdisch zu verlegen.

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung (einschl. Mastfundament mit Leuchte) usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der Straßen geduldet werden.

~~2.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB)~~

~~- entfällt -~~

2.11 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an der Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Rabatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.12 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 25a u. b BauGB)

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzliste) vom Grundstückseigentümer anzupflanzen und zu pflegen. Die Standorte sind verschiebbar.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die Gemeinde Maselheim sorgt für die Umsetzung des Pflanzgebotes.

2.13 Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a, BauGB)

- entfällt -

2.14 Flächen Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Ziffer 14 BauGB)

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt dem Saubach zugeführt. Das bestehende Regenrückhaltebecken an der Hauptstraße (Kreisstraße) für das Baugebiet Hauchen soll hier verwendet werden. Die Größe und der Umfang der Regenwasserbehandlung wird im Zuge der Erschließungplanung nachgewiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften werden separat als Satzung beschlossen.

3.1 Höhenlage der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude wird als NN-Höhe für jedes Grundstück vorgegeben. Das Niveau ist anlehnend an die vorgelagerte Verkehrsfläche (Mitte Grundstück) festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm sind ohne Antrag zulässig.

3.2 Dachgestaltung (§74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

3.2.1 Dachform, Dachneigung

Dachform ist gemäß Planeintrag zwischen Sattel-, Walm-, Zeltdach oder versetztem Pultdach wählbar. Die Dachneigung beträgt min. 18° und max. 38°. Zusätzlich ist für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze das Flachdach wählbar.

3.2.2 Dachgauben

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gaubenhöhe nicht mehr als 2/3 der Gesamtdachhöhe und die Summe von Einzelgauben die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

3.2.3 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind aus Materialien mit rot bis rotbraunen bzw. anthrazit bis schwarzen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sind nur zur Verkleidung kleinerer Bauteile bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 25 m² pro Grundstück zulässig. Metallisch glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

3.3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien sind unzulässig.

3.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung, an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1 m² zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3.5 Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze vorgeschrieben. Je Baugrundstück und Wohnhaus sind mindestens zwei Stellplätze vorgeschrieben. Der Stauraum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3, Ziffer 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m gegenüber dem ursprünglichen Gelände sind genehmigungspflichtig. Hierbei ist zu beachten, dass das anfallende Niederschlagswasser aus dem Grundstück nicht gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet wird.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Niveauangleichungen zu den Nachbargrundstücken sind mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszuführen. Die Mindestbreite beträgt dabei 1,00 m. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt mit NN-Höhen darzustellen.

Maßgebend als Bezugsniveau sind die im Lageplan dargestellten Höhenlinien des Urgeländes.

3.7 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Flächen (Bezugspunkt Hinterkante Randstein) müssen alle Art von Einfriedigungen einen Abstand von 0,5 m (Freihaltezone) haben und dürfen max. 0,8 m hoch sein.
Stacheldrahtzäune und Natodrähte sind allgemein zur Einfriedung unzulässig.
~~Mauern oder Gabionen zu Sicht- und Lärmschutzzwecken müssen einen Grenzabstand von 1,50 m aufweisen.~~

3.8 Befestigte Flächen (§ 74 Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

Nichtüberdachte Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4. Hinweise

4.1 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) sollte nach Möglichkeit innerhalb des Grundstücks verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden ist das Merkblatt für Bauherren „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.2 Geotechnisches Gutachten

Im Zuge der Vorplanung wird ein geotechnisches Gutachten erstellt.

4.3 Grundwasserschutz

Eine Verunreinigung oder die sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden.
Auf das mögliche anstehende Grundwasser wird hingewiesen.
Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

4.4 Abwasserbeseitigung

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der Straßenhöhe gleichzusetzen. Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

4.5 Dachflächen

Dachflächen sollten möglichst auf der Südseite undurchdrungen sein, d.h. Dachgauben, Kamine, Entlüftungen und Einrichtungen der Kommunikation sollten nicht auf der Südseite angeordnet werden, da potentielle „Solardachflächen“ entsprechend gemindert werden.

4.6 Regenwasserbehandlung

Die Regenwasserrückhaltung ist über ein Erdbecken oder einen Staukanal als gedrosselte Ableitung mit Notüberlauf in den Saubach geplant. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Saubach zugeführt.

4.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen sind abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten.
Luft-Wasser-Wärmepumpen in Freiaufstellung sind einzuhausen.

5. Pflanzliste

Als geeignete Laubbäume und Sträucher werden empfohlen:

5.1 Bäume

Sommerlinde (Tilia platyophyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-, Spitz- oder Bergahorn (Acer campestre, platanoides, pseudoplantanus), Stieleiche (Quercus robur), Rot- oder Hainbuche (Fagus sylvatica / Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Wildkirsche (Prunus avium), Heimische Obstbaumarten – Hochstamm (Stammumfang mind. 10 cm).

5.2 Sträucher

Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Hartriegel (Cornus Sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holunder (Sabucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Aufgestellt:
Biberach, 27.11.2017

Maselheim, 27.11.2017

RAPP + SCHMID Infrastrukturplanung GmbH
Rißstraße 19
88400 Biberach

Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid

Bürgermeister Elmar Braun

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 25.09.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 06.10.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung	entfällt
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	entfällt
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	entfällt
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am 06.10.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom 13.10. bis 14.11.2017
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom 09.10. bis 10.11.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	am 27.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am 23.03.2018