Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Seelesäcker - 2. Änderung“

auf Gemarkung Simmersfeld

A Allgemeine Angaben

1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

2 Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a (BauGB) Baugesetzbuch aufgestellt. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht, sowie eine zusammenfassende Erklärung ist nach § 13 und § 13 a (BauGB) Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung unter 2 ha nicht erforderlich. Dieses trifft auf den Bebauungsplan „Seelesäcker - 2. Änderung“ zu.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	20.07.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	30.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	vom	18.12.1990

Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1- 15 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr.5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.
Der land- und forstwirtschaftliche Schuppen ist im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. (Nutzungsschablone).

Maximale Gebäudehöhe Wohnhaus
Die maximale (TH) Traufhöhe darf gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut folgende Höhe nicht überschreiten:
Bei II VG = (I + I DG) = 4,00 m, DN 35 – 45° (Satteldach)

Die maximale Firsthöhe darf gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Dachfirstes 8,80 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe richtet sich immer nach der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und nicht nach der maximal zulässigen.
Siehe Schnitt 1 in der Zeichenerklärung und das Profil 1.

Maximale Gebäudehöhe landwirtschaftlicher Schuppen
Die maximale (TH) Traufhöhe darf gemessen ab der (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut folgende Höhe nicht überschreiten:
Bei I VG = 3,50 m, DN 30 – 40° (Satteldach)

Die maximale Firsthöhe darf gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Dachfirstes 6,80 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe richtet sich immer nach der tatsächlich ausgeführten (EFH) Erdgeschossfußbodenhöhe und nicht nach der maximal zulässigen.
Siehe Schnitt 2 in der Zeichenerklärung und das Profil 2.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen sind alternativ wählbar. Siehe Richtungspfeile im Lageplan zum Bebauungsplan.

5 **Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den besonders dafür ausgewiesenen Garagenflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Flächen zwischen der Straßengrenze und vor dem Gebäude zulässig.

6 **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden. Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf jeweils 25 cbm umbauten Raum, Nebengebäude und Gewächshaus zusammen auf 40 cbm umbauten Raum begrenzt. Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

7 **Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**
Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8 **Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Wohnhaus
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt, bergseitig in Gebäudemitte gemessen, maximal + 1,00 m über dem bestehenden Gelände.

Landwirtschaftlicher Schuppen
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) beträgt, talseitig in Gebäudemitte gemessen, maximal + 0,20 m über dem bestehenden Gelände.

Die Gebäudehöhe richtet sich immer nach der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und nicht nach der maximal zulässigen.

9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauBG)**

Maßnahme 1: Artenschutz
Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen sowie der bestehenden Gebäude muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden. Bodenbewegungen und eine Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum von März bis Juli muss generell vermieden werden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Niederschlagswasser
Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit getrennt aufzufangen und in einer Regenwasserzisterne mit Überlauf in den Abwasserkanal einzuleiten.
Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig. Soweit ein unbeschichtetes Metalldach erstellt werden soll, ist das Dachwasser entsprechend einem dafür durchzuführenden Wasserrechtsverfahren über eine Reinigungseinrichtung zu leiten.

10 Pflanzgebot- Pfg – (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Laub- und Obstbäume auf den Baugrundstücken
Die im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellten Baum- und Strauchpflanzungen werden verbindlich als Pflanzgebot festgesetzt.
Es sind gebietsheimische Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang oder ortstypische Hochstamm-Obstbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestabstand von 8 m zwischen den Hochstamm-Bäumen und zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.
Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Verschiebung um maximal 5 m ist zulässig.

Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten
Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

Alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

Pflanzliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN- WÜRTT. 2002):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt.