BAD TEINACH - ZAVELSTEIN

Bebauungsplan „Bei der Krokuswiese“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 21.12.2018
Ausfertigung: 18.01.2019

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@planer-ka.de
www.planer-ka.de

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:



1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

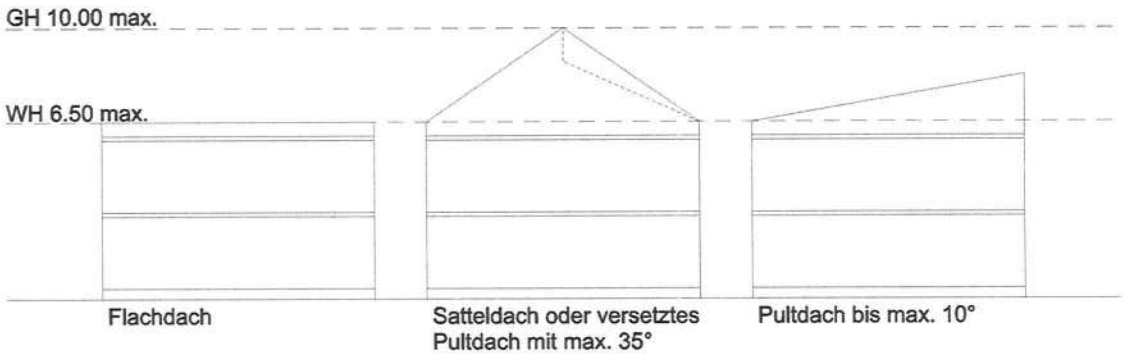
Allgemein zulässige Nutzungen:
- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen gilt die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der vorderen (straßenseitigen) Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken (mit zwei- oder mehr vorderen Grundstücksgrenzen) ist der höchste Bezugspunkt maßgebend.
Die o.a. Festsetzung gilt ebenso für Grundstücke, die mit einer privaten Grundstückszufahrt (sog. „Flaschenhalsgrundstücke" wie z.B. das Grundstück im Nordosten des Plangebiets) an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. In diesem Fall ist der Bezugspunkt an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt zu ermitteln.
Die Wandhöhe WH ist bei Gebäuden mit Flachdach das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Gebäuden mit Satteldach, versetztem Pultdach und Pultdach ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die Gebäudehöhe GH gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
Zur Klarstellung: Ein Pultdach hat im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bei der Krokuswiese" sowohl eine Wandhöhe (Traufbereich, tieferliegend) als auch eine Gebäudehöhe (Firstbereich, höherliegend).
Für Doppelhäuser wird eine Wandhöhe von 6.50 m verbindlich festgesetzt (kein Maximum). Unterschreitungen sind zulässig, wenn dieselbe Wandhöhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist.

Beispielhafte Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen in Verbindung mit den Dachformen, die gem. örtl. Bauvorschrift zulässig sind:



3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Es sind **Einzel- und Doppelhäuser** in **offener Bauweise** zulässig.

Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte gesichert ist.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Waldabstand sind von Bebauung - ausgenommen Einfriedungen und Terrassen – freizuhalten.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

4 **Garagen / Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 u.11 BauGB)**

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen / Carports ist innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür entsprechend festgesetzten Flächen (GA/CA) zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Mit Nebenanlagen - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2.00 m einzuhalten. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude (= Nebenanlage in Form eines Gebäudes) mit einem Volumen von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Wandhöhe von max. 2.30 m zulässig, gemessen ab OK Gelände.

5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

6 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,00 m zulässig: Das Einbringen des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie notwendige Kabelverteilerschränke.

7 **Radwege (§9 (1) Nr. 11)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Radweg auszubilden.

8 Artenschutzrechtliche Maßnahme (§9 Abs. 1 Nr. 20) BauGB)

Rodungsarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Bei Rodungen von März bis September sind die Gehölze vor Beginn der Rodungsarbeiten von einer fachkundigen Person auf Fortpflanzungsstätten von europäischen Vogelarten zu untersuchen. Gegebenenfalls ist der Beginn der Rodungsarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückzustellen.

9 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebote für Einzelbäume

Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum (3 / 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 / 18-20, Pflanzliste unter Hinweise Ziffer 6) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Private Freiflächen

Private Freiflächen sind durch gebietsheimische, standortgerechte Arten dauerhaft zu begrünen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot „Waldabstandsfläche/ Niederwald“

Die Flächen mit der Festsetzung "Flächen für Wald, Waldabstandsfläche/ Niederwald“ sind mit standortgerechten Pflanzungen als Niederwald bzw. Waldmantelsaum zu entwickeln.