

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Hausäcker"

in Bad Teinach-Zavelstein, Stadtteil Sommenhardt

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan (Lageplan M 1:500) schwarz gestrichelt dargestellt.

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

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (konkretisiert durch Gebäude/Firsthöhe und Traufhöhe) festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe von 9 m, bzw. 8 m (siehe Planeintrag Lageplan) und die maximale Traufhöhe von 4 m werden von der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) aus gemessen (siehe Schemazeichnung Legende).

PKW-Stellplätze werden, wenn sie wasserdurchlässig angelegt werden, nur zu 50% auf die Grundflächenzahl angerechnet.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Es wird „offene Bauweise“ festgesetzt, mit der Einschränkung „nur Einzelhäuser zulässig“ oder „nur Einzel und Doppelhäuser zulässig“ (siehe Planeintrag).

5. Höchstzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude § 9 Abs. 3 BauGB

Die EFH (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe) darf maximal 0,70 m über der zugehörigen Straßenhöhe (Grundstücksmitte, Straßenachse) liegen.

7. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, die nicht Gebäude im Sinne der LBO sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche generell zulässig. Des Weiteren können je Baugrundstück ein Geräteschuppen mit max. 25 m³ und ein Gewächshaus mit max. 10 m³ als Nebenanlage zugelassen werden. Gewächshäuser und Nebenanlagen als Gebäude sind zwischen Straßenbegrenzung und Baugrenze (Vorgarten) jedoch unzulässig.

8. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. m. § 23**Abs. 5 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO

Die im Plan festgesetzten Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

10. Anschluss von Bauflächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In Teilbereichen werden Zufahrtsverbote von der Planstraße A zu den angrenzenden Baugrundstücken festgesetzt (siehe Lageplan!).

11. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Für die Versorgung des umgebenden Bereiches mit Strom wird eine Fläche für die Elektrizitätsversorgung ausgewiesen. Zulässig sind Trafostation sowie Kabelauführungsmast.

12. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Erhaltung und Nutzung und Pflege eines vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzes und zur Anlage und Pflege von offenen Wassergräben.

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO unzulässig. Dies gilt nicht für 1 Geschirrhütte bis zu 25 m³.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Boden- und Grundwasserschutz

Zur natürlichem Ableitung des Oberflächenwasser und des schadlosen Dachflächenwassers werden zwei offene Wassergräben angelegt. Das unbelastete Dachflächenwasser ist breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern oder -soweit möglich- den Wassergräben zuzuleiten.

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege sind wasserdurchlässig und luftdurchlässig herzustellen. Insbesondere sind Ausführungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung nicht zulässig. Stellplätze müssen zum Wassergraben einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen. Das Waschen und Warten von Fahrzeugen ist im Baugebiet „Hausäcker“ nicht zulässig.

Pflegewege entlang der Gehölzhecke und entlang der Gräben sind als Graswege herzustellen.

Die Bodenarbeiten (Bodenabtrag und Bodenauftrag) sind entsprechend der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien durchzuführen. Siehe hierzu Ziffer 2 unter II Hinweise!

Die offenen Wassergräben sind naturverträglich als Wiesengräben auszugestalten. Befestigungen der Sohle sind unzulässig.

14. 1 Pflanzgebote § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Sträuchern in gut strukturiertem Aufbau zu bepflanzen. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

14. 2 Pflanzeerhaltungsgebote §9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB

Das vorhandene, mit Pflanzeerhaltungsgebot festgesetzte Gehölz ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

15. Flächen für die Versorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

In der festgesetzten Fläche für die Versorgung des Ortes mit Strom sind Gebäude zur Umspannung, Kabelaufführungsmast und Funkstation zulässig.

16. Führung und Leitungsrecht für die unterirdische Entsorgung des Ortes § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

Für die vorhandene unterirdische Hauptentwässerungsleitung wird die Führung mit entsprechenden Flächen für Leitungsrechte festgelegt.

17. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden haben bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Betonstützen für die Randeinfassung entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m ab Flurstücksgrenze und einer Tiefe von ca. 0,7 m ab Oberkante der Verkehrsflächen vorgesehen. Das Aufstellen von Straßenlampen und Verkehrsschildern ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

II Hinweise

1. Altlasten

Kleinräumige Verunreinigungen innerhalb des Bebauungsplanes können nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbung) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nach Absprache mit der o.g. Abteilung erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass bei Aushub Material anfallen kann, welches nicht auf die Erddeponie verbracht werden darf.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 (BBodSchG), und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB). Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3. Wasserschutz

Das Bebauungsplangebiet in Sommenhardt liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone, Zone III A, des für die Calwer Tiefbrunnen und die Stollenquelle notwendigen Wasserschutzgebietes.

4. Empfehlungen

Es wird eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke unter Verwendung standorteinheimischer Arten empfohlen. Chemische Düngung und Pflanzenschutzmittel auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Aufgestellt:

Bad Teinach-Zavelstein,

10.03.2011/12.07.2011



Wendel
Bürgermeister

Rottenburg, 10.03.2011/

12.07.2011



Gauss
GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH