

Stadt Gundelsheim

**TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„Ob dem Dorf Höchstberg V“

als Bebauungsplan gemäß § 2 - 10 BauGB

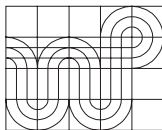
Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

– STAND 13.09.2021 –

VORENTWURF

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. 357, 358, ber. S. 416), Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bisher bestehende planungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende
Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen
nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen durch folgende Festsetzungen
festgesetzt:

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.3 Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO)

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit geneigtem Dach (Satteldach) durch
die maximale Wandhöhe (max. WH) und die maximale Gebäudehöhe (max.GH) festgesetzt.

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

(Die maximale Wandhöhe bei Satteldächern beträgt x m.)

(Die maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern beträgt x m.)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit Flachdach durch die maximale
Gebäudehöhe (max. GH) festgesetzt.

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

(Die maximale Gebäudehöhe bei Satteldächern beträgt x m.)

Die Wandhöhe (WH) ist das lotrechte Maß zwischen dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Gebäudehöhe (GH) ist das lotrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes, beim Satteldach der First, beim Flachdach der höchste obere Wandabschluss und der tatsächlich ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Kamine können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

- laut Planeintrag -

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

o offene Bauweise

ED offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen sind bis maximal 25 m zulässig.

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

- laut Planeintrag -

Die Gebäudestellung ist entsprechend der Richtungspfeile auszurichten.

5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

6.2 Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Zudem sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Gebäudevorzonen zulässig. Die Gebäudevorzone ist der Bereich zwischen der Gebäudevorderkante und der öffentlichen Verkehrsfläche.

7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauG, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung W – Weg und LW – Landwirtschaftlicher Weg sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

9.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (Regenrückhaltebecken) für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt.

11 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind als funktionsfähige Mulden zur Oberflächenwasserableitung von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit (Unterhaltungsmaßnahmen) muss gegeben sein.

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gundelsheim besteht in dem Recht auf einlegen, Unterhalten und Erneuern für einen geplanten Regenwasserkanal und Schachtbauwerke.

12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 Öffentliche Grünfläche ÖG1 – Zweckbestimmung Randeingrünung

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 – Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

12.2 Öffentliche Grünfläche ÖG2 - Zweckbestimmung Retention

Die öffentliche Grünfläche ÖG2 – Retention ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche ist von Gebäuden und Versiegelungen freizuhalten. Anlagen zur Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser (Retention) sind zulässig.

12.3 Private Grünfläche PG

Die private Grünfläche PG ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

13 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

13.2 Dachbegrünung

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

13.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Regenwasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser (Straßen- und Hofflächen) sind in den Regenwasserkanal einzuleiten und dem Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen.

Von der Pflicht der Einleitung in den Regenwasserkanal kann ausnahmsweise abgesehen werden.

13.4 Regenwasserrückhaltebecken

Die Anforderungen an die Ausgestaltung werden zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

14 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet müssen bei der vollständigen Neuerrichtung von Gebäuden, ausgenommen Nebenanlagen, die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein. Bei der Errichtung von Wohngebäuden handelt es sich um eine Photovoltaikanlage mit einer *bis zum Entwurf benennende* Leistung von mindestens x kilo-Watt-peak pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei der Errichtung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden gilt dasselbe; Bezugsgröße ist jedoch nicht die Wohnfläche, sondern die Fläche, die den vorgesehenen Nutzungen zu dienen bestimmt ist. Bei der Errichtung von Gebäuden, die sowohl nicht zu Wohnzwecken als auch Wohnzwecken dienen, sind die Sätze 2 und 3 sinngemäß anzuwenden.

15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

B Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach und Flachdach

Anpassung und Konkretisierung zum Entwurf, soweit erforderlich.

1.2 Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten rotbraunen bis ziegelroten Farbtönen sowie anthrazit zu verwenden.

Für Dachaufbauten sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Sind zulässig bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge. Hierbei ist mind. ein Abstand von 1,75 m von den Giebelseiten der Gebäude einzuhalten. Die Breite der Dachgaube darf 1,5 m nicht überschreiten. Zwischen den Gauben ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Schnitt der Dachhaut, bzw. des Dachfirstes der Dachaufbauten muss mind. 1,75 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dachflächen zulässig.

Solarkollektoren sind bei einer Dachneigung von $> 15^\circ$ gleich der Dachneigung aufzulegen; Aufständungen sind dann unzulässig.

Anpassung und Konkretisierung zum Entwurf, soweit erforderlich.

1.4 Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen; leuchtende, glänzende, grelle und extrem dunkle Materialien und Anstiche sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Holzfassaden zulässig, wenn diese sich in ihrer Farbgebung dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes anpassen.

2 Sammeln von Niederschlagswasser (Zisterne) (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Wird zum Entwurf festgesetzt, soweit erforderlich.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Pflanzenarten oder als Nutzgärten anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material- und Steinschüttungen (Steingärten) zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sowie

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster, usw.) herzustellen oder das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende, unversiegelte Bereiche abzuleiten und dort zu versickern.

3.2 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenze sind tote Einfriedungen auf max. 0,3 m Höhe zu beschränken.

Höhere Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie:

- aus heimischen landschaftsgerechten Laubgehölzen bestehenden Hecken oder
- als Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe, die durch Büsche oder aus Laubgehölzen bestehenden Hecken verdeckt werden, die mind. 1,0 m hinter der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Gleichzeitig sind Zäune so anzulegen, dass im Bodenbereich (h= 20cm) eine Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

4 Höhenlage der Grundstücke und baulichen Anlagen

Auffüllungen und Ausgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nicht zulässig.

Geländeänderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird. Stützmauern sind allgemein bis 1,0 m Höhe in Naturstein, Natursteinverblendungen oder verputzt zulässig. Der Bauaushub sollte auf dem Grundstück verarbeitet werden.

5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Anzahl der aufgrund § 37 Abs. 1 LBO herzustellenden Stellplätze wird für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht.

Sich daraus ergebende Bruchteile sind auf die nächsthöhere ganze Stellplatzanzahl aufzurunden, bei Einfamilienhäusern auf 2 Pkw-Stellplätze.

6 Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

C Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschütztes Biotop

Das Plangebiet wird von der gesetzlich geschützten Biotopfläche „Hohlweg im Stahlbühl“ (Biotopnummer 167211250676), geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, tangiert.

D Hinweise

Wird zum Entwurf ergänzt, soweit erforderlich.

E Artenverwendungsliste

Wird zum Entwurf ergänzt, soweit erforderlich.