

Bebauungsplan „Helsenäcker II“ in Edelbeuren

aufgestellt im beschleunigten Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Erolzheim, den

.....
Ackermann, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/KB
Riedlingen, den 29.08.2017

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

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

Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe zeichnerischer Teil

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) II- geschossig jeweils als Höchstmaß.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,4.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) 0,6 als Höchstmaß.

2.4 Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First) bzw. der oberste Abschluss der Außenwand.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

3.1 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und der Fertigfußbodenhöhe bei Garagen wird entweder an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder an Hand der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Die Wahl zwischen den zwei Festlegungsarten entweder a.) an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche oder b.) an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes steht der Bauherrschaft frei.

a) Festlegung an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Fertigfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an

Bebauungsplan „Helsenäcker II“

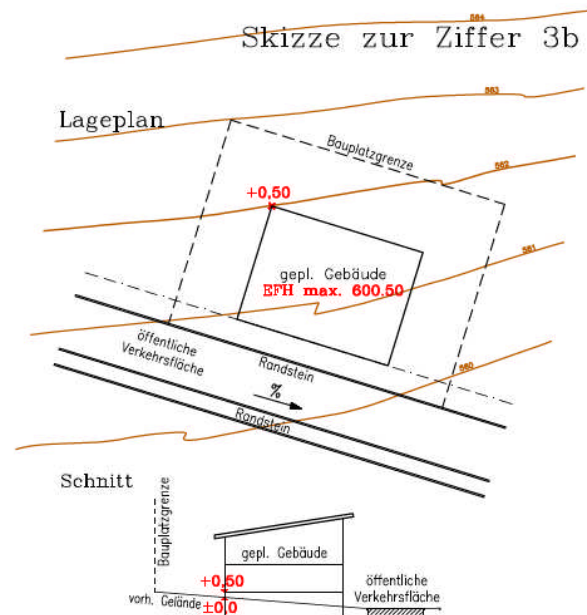
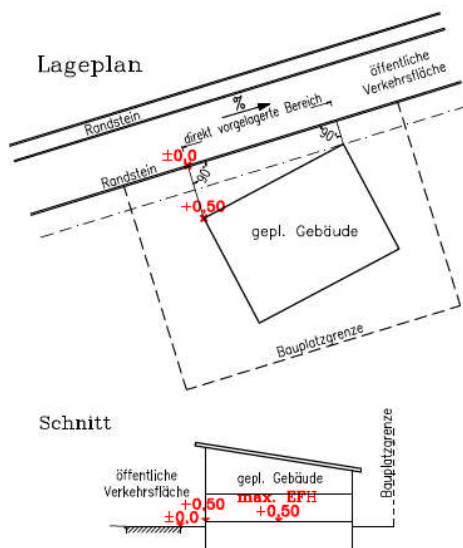
Textliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 29.08.2017

dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein).

b) Festlegung an Hand der Höhe des vorhandenen Geländes

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Fertigfußbodenhöhe bei Garagen darf max. 0,5 m über einem geplanten Schnittpunkt zwischen der Hauswand und dem vorhandenen Gelände liegen, gemessen an dem höchsten Schnittpunkt der geplanten Hauswand mit dem vorhandenen Gelände nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Bezugshöhen des vorhandenen Geländes sind vor Ort zu ermitteln und in den Eingabeplänen darzustellen. Die im Bebauungslageplan dargestellten Bestandshöhen von 2017 sind nicht maßgebend. Die Wahl der zur Ermittlung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe herangezogenen Hauswand steht der Bauherrschaft frei.

Skizze zur Ziffer 3a

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten zulässig.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden. In den jeweiligen selbstständigen Gebäuden des Doppelhauses sind jeweils max. nur zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

6. Bauweise

6.1 Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

6.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr.2a und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 (1) BauNVO, § 22 (4) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports, bei denen nach der Ziffer 3.1 a) die EFH-Höhe an Hand der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt wurde, für die Wandhöhe und für die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage zugrunde gelegt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sowie oberirdische Gas- oder Öltanks sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Nebenanlagen, die nicht Gebäude sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

7. Verbot der Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten zu den Baugrundstücken Nr. 1, 6, 7, 15 und 16 über Weg 235 S sind nicht zugelassen.

8. Lärm durch Wärmepumpen

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Luft-Wasser-Wärmepumpen dürfen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 34 db(A) nicht überschritten wird.

9. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

10. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind ständig von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignale und Verkehrszeichen sind zulässig.

11. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

12. Vorkehrungen zur Vermeidung von Reflexionen durch Photovoltaikanlagen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen dürfen keine Reflexionen z. B. durch Spiegelung der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der K 7580 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Helsenäcker II“

Textliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 29.08.2017

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

13.1 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der für die Ortsrandeingrünung vorgesehenen öffentlichen Flächen am Rand des Baugebietes ist eine zweireihige Hecke aus Wildsträuchern zu pflanzen. Zusätzlich sind 8 Stück Bäume II Ordnung einzubringen.

Geeignete Wildsträucher:

- | | | | |
|-----|--------------------|---|---|
| 1. | Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| 2. | Corylus avellana | - | Hasel |
| 3. | Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| 4. | Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| 5. | Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| 6. | Rosa canina | - | Hundsrose |
| 7. | Rosa glauca | - | Rotblättrige Rose |
| 8. | Rosa rubiginosa | - | Wein-Rose |
| 9. | Salix purpurea | - | Purpurweide (Bem.: nicht entl. von Kanalleitungen pflanzen) |
| 10. | Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| 11. | Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| 12. | Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |

Eine Zierstrauchbeimengung ist nicht zulässig.

Geeignete Bäume II Ordnung sind:

1. Carpinus betulus – Hainbuche
2. Prunus avium - Vogelkirsche

Eine Einfriedigung mit einer geschnittenen Hecke aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) ist nicht zulässig.

13.2 Bodenschutz

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur:

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere),
- Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen,
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz,
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Bebauungsplan „Helsenäcker II“

Textliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 29.08.2017

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben.

Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,5 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen.

Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazalie oder ähnlich anzusäen.

Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Oberboden ist auf den Grünflächen zur Verbesserung des Grundwasserschutzes zusätzlich zu der vorhandenen Oberbodenstärke mit ca. 20 cm Stärke aufzutragen. Fallen zu große Mengen Oberboden an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vorzusehen, insbesondere ist ein möglicher Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld zu prüfen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen.

2. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

3. Grundwasser / Schichtwasser / Sickerwasser

Der Austritt von Grundwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Das Untergeschoss des Gebäudes ist gegebenenfalls wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.
Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.
Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

5. Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

6. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz- NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

7. Verkehrslärmimmission durch K 7580

Die Baugrundstücke liegen teilweise im Immissionsbereich der K 7580. Auf die Verkehrslärmimmission wird hingewiesen.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

1. Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen.

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen Dacheindeckungen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig. Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Einfriedung sind bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Bezugshöhe ist der jeweilige Rand der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedung unzulässig.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune nur bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m, vergrößert sich der erforderliche Abstand zur Grundstücksgrenze entsprechend der Mehrhöhe. Stacheldrahtzäune und Elektrozaune sind als Einfriedungen unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) in einem Streifen von 1 m Breite innerhalb des Grundstückes maximal um 0,3 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,7 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. In den Zwischenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind zur Anpassung der Geschossfußbodenhöhen an die Straßenhöhen grundsätzlich auch höhere Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb eines 1 m breiten Streifens nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschung abzufangen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabep länen maßstäblich und in Höhen im „DHHN 12“ darzustellen.

4. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für die erste Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.
Für jede weitere Wohneinheit ist auf dem Grundstück je ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

5. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75. (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Bebauungsplan „Helsenäcker II“

Textliche Festsetzungen / Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan vom 29.08.2017

Verfahrensvermerke

- 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 20.06.2017
- 2. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 20.06.2017
- 3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: 29.06.2017
- 4. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 10.07.2017 bis 11.08.2017
- 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: 03.07.2017 bis 11.08.2017
- 6. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 12.09.2017
- 7. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss): 12.09.2017
- 8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
- 9. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
- 10. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
Erolzheim, den

.....
Ackermann, Bürgermeister