

BEBAUUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

**für die Bebauung des innerörtlichen
Gebietes „Dorfmitte I“**

Inhalt:

- I. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen Gebietes „Dorfmitte I“ – Textteil**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- II. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen Gebietes „Dorfmitte I“ – Örtliche Bauvorschriften**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Festsetzungen

I. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen Gebietes „Dorfmitte I“ – TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 30.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke:

Flst. 203	Teilflurstück
Flst. 207	Teilflurstück
Flst. 212	Teilflurstück
Flst. 206	Teilflurstück
Flst. 206/1	
Flst. 2	Teilflurstück
Flst. 200	Teilflurstück

1.2 Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

- 1.2.1** Allgemeines Wohngebiet (WA) (§§ 1 und 4 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Plangebietes.

- 1.2.2** Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):

Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Carports dürfen an der Straßenseite des Grundstücks mit einem Mindestabstand zur Straße bzw. zum Gehweg von 1,00 m auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, soweit hier keine Sichtflächen ausgewiesen sind, zulässig.

Je Wohnung sind zwei Garagen/Carports oder zwei PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und bereitzuhalten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Geschoszahl siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4 Bauweise

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“, durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung und Firstrichtung von Gebäuden ist nach allen Richtungen frei wählbar.

1.6.2 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Siehe Einschrieb im Plan und Nutzungsschablone.

1.6.3 EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß (Höhen im neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12“; siehe Eintrag im Plan.

Die festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bis auf das Niveau von 20 cm über die Straßenhöhe unterschritten werden.

1.6.4 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Maximale Firsthöhe ab gewählter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First siehe Eintrag in Plan-Nutzungsschablone.

1.6.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 Meter Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

1.6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.6.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen, siehe Eintrag im Plan und Zeichenerklärung.

1.7 Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

1.7.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im innerörtlichen Bereich und waren teils bereits bebaut. Sie sind großteils von bebautem Gebiet umschlossen. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

1.7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

Allgemeines Pflanzgebot

Das Ausgleichskonzept legt die Verwendung wasserdurchlässiger oder begrünbarer Beläge auf Parkierungs- und Hofflächen zugrunde, bzw. bei befestigten Hofflächen eine Versickerung des Hofflächenwassers über die belebte Bodenschicht.

1.7.3 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB) (A/Pfg = Ausgleichsfläche/Pflanzgebot) festgesetzt als:

A / Pfg 1: Pflanzgebot, auf öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrünfläche)
Anpflanzung mit standortgemäßen Sträuchern in lockerer Anordnung.
Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.4.

A / Pfg 2: Pflanzgebot, auf privaten Grünflächen
Grünflächen mit punktueller Bepflanzung, Rasenflächen, Schotterrasen, Rasenpflaster als Bestandteile von Außenanlagen der Gebäude.
Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend der Anlage 1.7.4 punktuell passend zum Gebäude, und den Nebenanlagen. Sie dürfen für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Carports unterbrochen werden.

A / Pfg 3: Pflanzgebot, Laubbäume privat (Standort variabel)

Je Bauplatz sind die im zeichnerischen Teil vorgegebenen Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen. Soweit möglich sollten die Bäume entlang der öffentlichen Fläche (dem Straßenraum zugeordnet) gepflanzt werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.4.

A / Pfg 4: Pflanzgebot, großkronige Laubbäume öffentlich

Gezielte Neupflanzung von Laubbäumen im Verkehrsgrün. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte können nach Bedarf noch verändert werden. Die Bepflanzung orientiert sich an der Artenliste in der Anlage 1.7.4.

1.7.4 Anlage: Pflanzenliste für Naturschutz-Ausgleichsflächen / Liste gebietseigener Gehölze, Herkunftsgebiet Raum Dettingen/Iller

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze;
(Auswahl für das Plangebiet)

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre (kleinkronig)	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula (schmalkronig)	Sandbirke
Carpinus betulus (schmalkronig)	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica (Lufffeuchte Standorte)	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium (mittelgroß)	Wildkirsche
Quercus robur (langsamwüchsig)	Stieleiche
Sorbus aucuparia (kleinkronig)	Eberesche und Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus tremula	Zitterpappel
Obst-Hochstamm (Stammumfang min. 10-14 cm)	
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel, Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnussstrauch
Crataegus monogyna	eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina, Rosa glauca, Rosa gallica, usw.	verschiedene Strauchrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

1.8 Ver- und Entsorgungsanlagen, Kabeltrassen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind.

Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen.

1.9 Bodenfunde

Regierungspräsidium Tübingen Referat 26 - Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

1.10 Wasserversorgung

Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

1.11 Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen, Verkehrszeichen, Straßenbeleuchtungen und Verteilerschränke auf privaten Grundstücken zu dulden.

Zur Erstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,6 m zu dulden.

Erschließungsanlagen (bituminöse Fahrbahn, Randeinfassungen der Straße, Bepflanzungen usw.) sind vor Baubeginn und während der ganzen Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und vor Schäden zu bewahren. Die vorhandenen öffentlichen Straßen (bitum. Straße usw.) dürfen während der Bauzeit nicht als Lagerplätze für Bauwagen, Baugeräte und Maschinen benutzt werden. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers, des Grundstückseigentümers bzw. des Bauenden.

1.12 Hausmüllentsorgung

Die Müllgefäße von Gebäuden an Stichstraßen (siehe Planeintrag) sind am Abholtag entlang der durchgehenden Straßen für die Müllabfuhr bereit zu stellen.

Aufgestellt:
Altheim, 18.01.2012

Ausgefertigt:
Dettingen/Iller, 18.01.2012

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
H. Kopp/he/2650

Ruf
Bürgermeister

II. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen Gebietes „Dorfmitte I“ – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2009 (GBl. S. 185).

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Plangebiet wird folgendes festgesetzt:

- 1.** Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:
 - 1.1** Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:
 - 1.1.1** Dachform, Dachneigung
Bei Wohngebäuden und Wirtschaftsgebäuden:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach und Flachdach
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
Krüppelwalme sind zulässig.
 - 1.1.2** Dachaufbauten sind zugelassen.
Die Dachaufbauten dürfen die Firsthöhe des jeweiligen Hauptdaches nicht überschreiten.
 - 1.1.3** Zwerchgiebel und Widerkehre sind zulässig.
 - 1.1.4** Bei Garagen:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus ist auch ein abgeschlepptes Dach zulässig.
Dachneigung: siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).
 - 1.1.5** Dachdeckung
Dächer sind mit rotem bis braunem oder grauem bis anthrazitem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Attikas und dergleichen).
 - 1.1.6** Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.5 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2 Einfriedungen (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

- 1.2.1 Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- 1.2.2 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.3 Aufschüttung und Abgrabungen (§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

In den Bauvorlageplänen muss, wie in der LBOVVO gefordert, zeichnerisch das bestehende und das zukünftige Gelände dargestellt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen müssen sich an die Höhenlage der angrenzenden gemeindlichen Erschließungswege anpassen.

1.4 Grundstücksentwässerung (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

- 1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 1.4.2 Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll über eine Retentionsmulde mit belebter Bodenschicht, gegebenenfalls mit zusätzlichen Rigolen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal kann hergestellt werden. Insofern wird dann eine Befreiung von den entsprechenden Verpflichtungsbestimmungen in der gemeindlichen Wasserversorgungs- und Abwassersatzung erteilt.
- 1.4.3 Kellergeschosse können nicht im Freispiegel an das Schmutzwassersystem angeschlossen werden.

Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind zudem gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

- 1.4.4 Gebäude-Ringdrainagen dürfen nicht eingebaut werden.
- 1.4.5 Das Untergeschoss der Gebäude ist wasserdicht herzustellen.

Aufgestellt:
Altheim, 18.01.2012

Ausgefertigt:
Dettingen/Iller, 18.01.2012

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
H. Kopp/he/2650

Ruf
Bürgermeister