

BEBAUUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

**für die Bebauung des innerörtlichen
„Flst. 92, Kellmünzer Straße – Oberdettinger Straße,,**

Inhalt:

- I. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen „Flst. 92, Kellmünzer Straße – Oberdettinger Straße“ – Textteil**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - C. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- II. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen „Flst. 92, Kellmünzer Straße – Oberdettinger Straße“ – Örtliche Bauvorschriften**
 - A. Rechtsgrundlagen
 - B. Festsetzungen

I. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen „Flst. 92, Kellmünzer Straße – Oberdettinger Straße“ – TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
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)
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.

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 Geschosszahl 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)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß (Höhen im neuen System), „NN-Höhen in DHHN 12“; sind im Bereich von 0,30 m bis 0,90 m über fertiger Straßenoberkante gemessen in Gebäudemitte anzulegen. Dabei kann bei Gebäuden die an zwei Straßen angrenzen die höher gelegene Straße als Bezugspunkt herangezogen werden.

1.6.4 Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf maximal 8,50 m bei zweigeschossiger Bauweise und 12,50 m bei dreigeschossiger Bauweise, gemessen ab gewählter Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß) bis Oberkante First, betragen.

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

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. 92 befindet sich im innerörtlichen Bereich und war bereits bebaut. Es ist allseitig von bebautem Gebiet umschlossen. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1998 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

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 Lärmbelästigung

An das Plangebiet Flst. 92 grenzt im Norden die Kreisstraße 7584 Kellmünzer Straße an. Die im Plangebiet Flst. 92 zur Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich im Immissionsbereich, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich derselben. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene K 7584 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Dettingen/Iller deshalb an den Kosten eventuell notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

II. Bebauungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Bebauung des innerörtlichen „Flst. 92, Kellmünzer Straße – Oberdettinger Straße“ – 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 und Zeltdach
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, begrüntes 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.

Geländemässige Veränderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen. Aufschüttungen und Abgrabungen bis 80 cm sind ohne förmliche Befreiungen zulässig.

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.

Das Untergeschoss der Gebäude ist wasserdicht herzustellen.

Aufgestellt:
Altheim, 17.03.2011



Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim
H. Kopp/he/2617

Ausgefertigt:
Dettingen/Iller, 17.03.2011



Ruf
Bürgermeister