



Gütenbach

Gemeindeverwaltung
Hauptstr. 10
78148 Gütenbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Hintertal II“

- | |
|--|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Örtliche Bauvorschriften</p> <p>C - Hinweise, Empfehlungen</p> |
|--|

Vorentwurf Stand: 07.02.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Proj. 1827

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 3 |
| 1 | Art der baulichen Nutzung | 3 |
| | 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3 |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| | 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) | 3 |
| | 2.2 Zahl der Vollgeschosse | 4 |
| | 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen | 4 |
| 3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 4 |
| | 3.1 Bauweise | 4 |
| | 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen | 4 |
| 4 | Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebenanlagen | 4 |
| 5 | Verkehrsflächen | 5 |
| | Straßenverkehrsflächen | 5 |
| 6 | Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind | 5 |
| | Sichtfelder an Straßeneinmündungen | 5 |
| 7 | Öffentliche Grünflächen | 5 |
| 8 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 5 |
| | 8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken | 5 |
| | 8.2 Grundstücks-Entwässerung | 6 |
| | 8.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge | 6 |
| | 8.4 Außenbeleuchtung | 6 |
| | 8.5 Metalleindeckungen von Dächern | 6 |
| | 8.6 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen | 6 |
| | 8.7 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen | 6 |
| 9 | Flächen für die Beseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 7 |
| | 9.1 Graben zur Oberflächenentwässerung | 7 |
| 10 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen | 7 |
| 11 | Versorgungsflächen | 7 |
| | 11.1 Umspannstation | 7 |
| | 11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung | 7 |
| B | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 8 |
| 1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 8 |
| | 1.1 Dachformen Dachneigung | 8 |
| | 1.2 Dacheindeckung | 8 |
| | 1.3 Gestaltung von Nebenanlagen | 8 |
| 2 | Stützmauern, Aufschüttungen, Einfriedungen | 8 |
| 3 | Notwendige Stellplätze / Stellplatznachweis | 9 |
| 4 | Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke | 9 |
| C | HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 10 |
| 1 | Bodenschutz – Umgang mit Bodenmaterial | 10 |
| 2 | Pflanzliste | 10 |

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe i.V.m. der Höhenlage der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Maximale Gebäudehöhe

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 15,0 m über EFH

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen:

Als unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die für die einzelnen Baugrundstücke durch Planeinschrieb festgesetzte Bezugshöhe (BZ) maßgebend.

Unterschreitungen der BZ sind allgemein zulässig.

Überschreitungen der BZ sind ausnahmsweise um maximal 0,50 m zulässig.

Sonstige Nebenbestimmungen:

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über Attika zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m zur Fahrbahnkante eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen ergeben sich durch die Eintragung im zeichnerischen Teil.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

6 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder an Straßeneinmündungen

wird bei Bedarf im Text und Planteil ergänzt ...

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen und dauerhaft zu pflegen:

- „Entwässerungsmulde“ am nordwestlichen Gebietsrand zur Sicherung des Baugebietes gegen eindringendes Oberflächenwasser.

8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

8.1 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Festsetzung ohne Plandarstellung)

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Je Privatgrundstück sind mindestens zwei gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind auf dem Grundstück unter Beachtung nachbarrechtlicher Bestimmungen frei wählbar.

Baumarten sind der Pflanzliste (Kap. C) zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.

8.2 Grundstücks-Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Dach- und Hofflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern oder am öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist am öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

8.3 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotter- oder Kiesbeläge o.ä. herzustellen. Die Flächen sind nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

8.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

8.5 Metalleindeckungen von Dächern

Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer, Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schwermetalle in den Untergrund / die Anlage zur Oberflächenentwässerung gelangen können, sind nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Beschichtung oder anderweitige Behandlung dauerhaft gewährleistet ist, dass keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

8.6 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Gehölzrodungen sind nur außerhalb des Zeitfensters 01.03. bis 30.09. zulässig;

- Beim Rückbau der Trockenmauer müssen eventuell vorgefundene Exemplare der Waldeidechse und der Blindschleiche fachgerecht aufgenommen und an eine geeignete Stelle in der Umgebung umgesetzt werden. Hierfür kommen z.B. die benachbarten Offenlandbiotope mit Magerrasenvegetation in Frage. Der Rückbau ist außerhalb der Winterruhe dieser Arten vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. April bis 15. Oktober. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich;
- Die in einzelnen Exemplaren im Gebiet vorkommenden, besonders geschützten und auf der Roten Liste stehenden Pflanzenarten sind vor Baubeginn mitsamt der sie umgebenden Bodenschicht zu entnehmen und an einem geeigneten Standort (z.B. weitere Flügelginsterweiden im Hintertal) wieder einzubringen. Umsetzungszeitpunkt unmittelbar nach der Blüte und kurz vor der Samenreife.

8.7 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

- Als vorgezogene CEF-Maßnahme für den Nachtkerzenschwärmer sind in der weiteren Umgebung 1000 m² Staudenfluren mit den Fraßpflanzen Weidenröschen oder Nachtkerze anzulegen (Details siehe: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

- Im Zusammenhang mit dem noch zu erbringenden planexternen Ausgleich für das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt sind auch Maßnahmen zur Förderung von im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Tagfalterarten vorzusehen (z.B. gezielter Förderung von entsprechenden Raupenfutter- und Nahrungspflanzen);

9 FLÄCHEN FÜR DIE BESEITIGUNG, RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Graben zur Oberflächenentwässerung

Im Bereich der nordwestlichen Grünfläche wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen eine Fläche zur oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Text wird bei Bedarf ergänzt ...

11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

11.1 Umspannstation

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.

(ggfs. Ergänzung oder Änderung im weiteren Verfahrensverlauf)

11.2 Kabelverteilerschränke / Stromversorgung

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wird es erforderlich, auf öffentlichem und nicht öffentlichem Grund, auch außerhalb des B-Planes, Kabel zu verlegen sowie Kabelverteilerschränke zu erstellen.

Kabelverteilerschränke der Stromversorgung sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen Dachneigung

- keine Festsetzung -

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern bis zur Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe, bei Flachdächern bis maximal 0,50 m über Attika zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports bis 10° DN sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Zulässige Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Müllbehälter bzw. -sammelplätze sind in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

2 STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN, EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Erhöhungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind durch eine Böschung von nicht mehr als 45 Grad Steigung, oder durch Errichtung einer Stützmauer oder durch eine sonstige geeignete Hangsicherung zu befestigen.

Die Außenseite der Mauer oder der sonstigen Befestigung oder der Fuß der Böschung wie auch Einfriedungen, müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Straßengrenze einhalten.

Sind die Erhöhungen, Aufschüttungen oder Stützmauern höher als 1,50 m, so ist mit der Kante der erhöhten Fläche ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Die geplanten Erhöhungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch darzustellen.

3 NOTWENDIGE STELLPLÄTZE / STELLPLATZNACHWEIS

(§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m² – 1 Stellplatz /WE
- für Wohnungen über 60 m² – 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt.

4 UNBEBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen mit flächigem Bewuchs gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 BODENSCHUTZ – UMGANG MIT BODENMATERIAL

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2 PFLANZLISTE

(Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze)

Bäume:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Hänge-Birke | (Betula pendula) |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) |
| Echte Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Vogelbeere | (Sorbus aucuparia) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Apfel | (Malus domestica ,in Sorten') |
| Birne | (Pyrus communis ,in Sorten') |
| Zwetschge | (Prunus domestica ,in Sorten') |
| Kirsche | (Prunus avium ,in Sorten') |

Sträucher:

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) |
| Zweiggriffeliger Weißdorn | (Crataegus laevigata) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus), giftig! |
| Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |

| | |
|------------------|---------------------------|
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Vielblütige Rose | (Rosa multiflora) |
| vereinzelt: | |
| Felsenbirne | (Amelanchier lamarckii) |
| Pfeifenstrauch | (Philadelphus coronarius) |
| Flieder | (Syringa vulgaris) |

Textliche Ergänzungen im Zuge des Planungsverfahrens ...

Aufgestellt:

Tuttlingen, 07.02.2019

kommunalPLAN GmbH