

Bebauungsplan „Süßener Wiesen“

Textliche Festsetzungen: (Satzungsbeschluss am 02.12.1996)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
- BauGB - MaßnahmenG Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I 622)
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58)
- LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA

Zulässig sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs.3 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

1. Geschirrhütten bis zu 20 m³ umbauten Raumes. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstellen enthalten.
2. Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Kinderwagen dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten.
3. Freistehende Fahrradschuppen sind als Ausnahme zulässig.

Mit allen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 1,50 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2 *Maß der baulichen Nutzung* (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 z.B. II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 Abs.1 BauNVO

1.2.2 z.B. 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

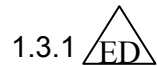
Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH =) bis OK First. Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH =) bis zur Traufhöhe.

Je nach Planeinschrieb:

	First (FiH)	Traufhöhe (TH)	Zahl der Vollgeschosse
GBH im Gebiet WA 1	9,00 m	3,50 m	I
GBH im Gebiet WA 2	9,00 m	3,50 m	I
GBH im Gebiet WA 3	10,00 m	4,50 m	II

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe für zurückspringende Bauteile auf eine Länge von max. 1/4 der Trauflänge überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. BauNVO)



= offene Bauweise (Ab BauNVO)
zulässig sind nur Einzel— und Doppelhäuser

1.3.2 a1 abweichende Bauweise im Gebiet WA 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO jedoch Gebäudelänge höchstens 15 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Garagen und Nebengebäude oder Abstellräume müssen einen Grenzabstand von mindestens 50 cm einhalten.

1.3.3 a2 abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelänge höchstens 15 m.

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

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.5 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

Eingangsvorbauten und Wintergärten können die Baugrenzen bis 10 m² Grundfläche überschreiten; Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m.

HINWEIS: Weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen siehe Pos. 1.1.3

1.6 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. § 12.Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälften gelten als ein Gebäude) werden beschränkt soweit im Plan eingeschrieben:

2 Wo = maximal 2 Wohnungen je Gebäude

3 Wo = maximal 3 Wohnungen je Gebäude.

1.8 Anschlussbeschränkungen Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluss ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig. Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich;

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

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Parkfläche, Mischverkehrsfläche und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche).

Die Gliederung ist hinsichtlich der eingetragenen Breitenmaße nicht verbindlich.

1.10 Versorgungsfläche (Trafostation) (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

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

1.11.1 öffentliche Grünfläche - Wassergraben

Der vorhandene Wassergraben muss erhalten werden. Er dient zur Ableitung des Regenwassers von Dachflächen anliegender Grundstücke.

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

1.12.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasser-durchlässigen Materialien zu belegen.

1.12.2 Regenwasser von Dachflächen ist über die Regenwassermulde oder den Wassergraben abzuleiten bei den Grundstücken die daran angrenzen. Wo dies nicht möglich ist, ist eine Zisterne anzulegen (§ 74 LBO). Das Fassungsvermögen muss mindestens 25 l/m² bedachter Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen nicht mit ein. Zur Dachentwässerung sind die im Plan eingezeichneten Gräben (LR) zu dulden.

1.13 Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR1 = Leitungsrecht zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude in einen offenen Graben zugunsten der Gemeinde.

LR2 = Leitungsrecht für Stromversorgungskabel zugunsten der Neckarwerke Esslingen AG

1.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind bis zu 5 m veränderbar, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen oder Schächten) dies erfordern.

Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise.

Es bedeuten:

pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige bis mittelgroßkronige Laubbäume (Hochstamm) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

pfg 2 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind hochstämmige Obstbäume (Apfelsorten) zu pflanzen.

pfg 3 Flächenhaftes Pflanzgebot: Sträucher zur landschaftsgerechten Gestaltung des Wassergrabens.

In jedem Vorgarten ist ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.15 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die Im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920

2.1.2 Farbgebung und äußere Gestaltung

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z.B. Putzflächen, Sandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in erdfarbenen Tönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

2.1.3 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

2.1.3.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- (SD) und Pultdach (PD)

Dachneigung 20 — 42°

Ausnahmen: Im Einvernehmen mit der Gemeinde können auch begrünte Flachdächer (FD) oder Mischdachformen wie z.B. FD - SD bzw. FD - PD zugelassen werden.

2.1.3.2 Material und Farbe

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln. Werden notgedrungen abweichende Materialien verwendet (z.B. Betonfertiggaragen), so sind die Wände zu begrünen.

2.2 **Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen sind in der Farbe dem Standort anzugleichen. Auf Dachflächen gelten die Abstände gemäß 2.1.1.1 für Dachgauben entsprechend. Bei Anbringen an den Fassadenflächen ist ein Abstand von 1 m von den Gebäudekanten einzuhalten.

2.3 **Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

In Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind keine Einfriedigungen zulässig.

In Hausgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedigungen als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 1,80 m und einem Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Erforderliche Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind als beidseitig einzupflanzende Drahtzäune oder Holzzäune aus senkrechten Latten zulässig. Weiterhin müssen sie die Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Vögel, Lurche u.ä.) gewährleisten.

2.4 **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 **Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.6 **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**

sind nicht zulässig; ausgenommen bestehende Anlagen. Rechte aus dem Telegrafengesetz werden nicht beeinträchtigt.

2.7 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBD)

Abweichend von 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

a.	bei einer Wohnfläche bis zu 50 m	1	Stellplatz/Wohnung
b.	zwischen 50 und 110 m	1,5	Stellplätze/Wohnung
c.	bei Wohnungen über 110 m	2	Stellplätze/Wohnung

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

3 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Erschließung von Grundwasser (§ 37 WG)

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde als technische Fachbehörde zu benachrichtigen.

Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist dann ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Dies gilt ebenso für Erschließungsmaßnahmen, die ins Grundwasser eingreifen.

Für die Einleitung des Dachflächenwassers in den Wassergraben ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

4 HINWEISE

4.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe		Verwendung					
		1	2	a	b	c	d	e	f
Acer campestre	Feldahorn	x		x	x				
Akebia quinata	Strahlengriffel		x					x	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x							x
Carpinus betulus	Hainbuche	x							
Clematis vitalba	Waldrebe		x					x	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		x			x			x

Corylus avellana	Haselnuss			x		x	x			x
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen			x			x	x		x
caprif.	Jelängerjelleber			x			x		x	
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche			x			x		x	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche			x	x	x	x	x		x
Patrenocissus tricuspidate „Veitchii“	Selbstkl. wilder Wein			x					x	
Prunus avium	Vogelkirsche	x				x	x			x
Prunus padus	Traubenkirsche	x					x			
Rosa Hybriden	Kletterrosen	x					x		x	
Rosa rubiginosa	Weinrose			x		x	x			
Rosa spec.	Heckenrose			x			x			
Rosa canina	Hundsrose			x			x			
Salix caprea	Salweide			x						x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			x			x			x
Sorbus aria	Mehlbeere	x	x			x				
Vibumum lantana	wolliger Schneeball			x		x	x	x		
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen			x					x	
	Obstbäume - ortstypische Sorten	x					x			

Größe

- 1 Baum II Ordnung (Maximalhöhe 20 m)
2 Strauch

Verwendung

- a Straßen
b Parkplätze
c private Grünflächen
d nicht an Kinderspielpl. pflanzen!
e Fassaden
f Hecken

Pflanzgebote

- pfg 1
pfg 1
pfg 2
pfg 3

4.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit verbindlichen Angaben über Geländehöhen und Stützmauern darzustellen.

4.3 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

4.4 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub innerhalb des Baugrundstücks untergebracht werden kann.

Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wieder verwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushubzwischenlager genutzt werden.

Auf das Beiblatt zum Schutz des Bodens als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

4.5 *Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden gem. § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz sind zu beachten. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Landratsamtes Fachgruppe Grundwasser- und Bodenschutz dargestellt; es liegt diesem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil dieses Planes.*

4.6 *Insektenfreundliche Beleuchtung*

Bei der Straßenbeleuchtung sind nach Möglichkeit Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

4.7 *Bei Wassergräben oder Regenwassermulden ist im Bereich bis 5 m Abstand bei unterkellerten Gebäuden auf erhöhte Anforderung an die Dichtigkeit der Keller zu achten (Dichtungsanstrich).*

5 Anlagen zum Bebauungsplan

„Stellungnahme zur Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vom 18.01.96“

GeoTeam

Gesellschaft für Bauleitplanung, Natur und Umwelt mbH, 73655 Plüderhausen