



GEMEINDE SIEGELSBACH

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„MISCHGEBIET AM MÜHRIGWEG“

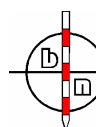
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 19.02.2019

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9(1) BauGB und BauNVO) In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb oder anderem Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche weniger als 50 % der gesamten Geschossfläche des Handwerksbetriebs oder anderen Gewerbebetriebs beträgt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHE GH (§ 16 und § 18 BauNVO)

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung größer 10°:**

Traufhöhe:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: max. 3,5 m.

Firshöhe:

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe des Gebäudes bis zum First bzw. der maximalen Höhe baulicher Anlage (Oberkante Dachhaut): max. 5,5 m.

- **Bei Dächern mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 10°:**

Von der maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Dachhaut): max. 4,0 m.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i. V. m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a: Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1) 6 BauGB)

Im Planbereich mit der Festsetzung 2 WE sind je Einzelwohnhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelwohnhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)

5.1. Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien:

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

5.2. Wasserdurchlässige Beläge:

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.3. Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

6. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

6.1. Anpflanzung Einzelbaum

Es sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit min. 16-18 cm Stammumfang für Laubbäume bzw. min. 10-12 cm Stammumfang für Obstbäume zu wählen.

6.2. Private Grünfläche

Die Privaten Grünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen.

7. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig, ebenso die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3 m.

D. HINWEISE

1. GRUNDWASSER

In Baugruben und Gräben sind Zutritte von betonangreifendem Schicht- oder Grundwasser nicht auszuschließen. Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

2. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

3. BARRIEREFREIE BAUWEISE

Angesichts der steigenden Zahl älter werdender Menschen und Menschen mit körperlichen als auch sensorischen Einschränkungen wird empfohlen, die geplanten Wohngebäude und das Wohnumfeld in barrierefreier Bauweise auszuführen. Barrierefreies Bauen ist die Voraussetzung für Prävention, Erhalt und Förderung einer selbständigen Lebensführung auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in allen Lebens- und Altersphasen.

4. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

5. LANDWIRTSCHAFTLICHER VERKEHR

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

6. GEHÖLZRODUNG UND BAUFELDRÄUMUNG IM VORFELD DER BEBAUUNG

Die Arbeiten zur Baufeldräumung und evtl. notwendige Gehölzrodungen oder Abbrucharbeiten auf den künftigen Bauplätzen sind im Zeitraum vom Oktober bis Februar durchzuführen.

Aus § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. ARTENSCHUTZ

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

8. BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (§ 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

E. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

F. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

Für größere Glasfassaden und Fenster ist Vogelschutzglas der Kategorie A erforderlich.

2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74(1)3 LBO)

Die Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen) sind zu mindestens 30 % als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die übrigen Grundstücksflächen, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt werden, müssen zu mindestens 30 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden.

3. GESTALTUNG VON ENFRIEDIGUNGEN (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen wie Zäune oder Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedigung und Erdreich) von min. 0,1 m aufweisen damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§74(1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 08.05.2018
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB	am 08.05.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 a (3) Nr. 1 BauGB mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB	am 08.11.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	am 31.10.2018
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	am 16.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB	am 08.11.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom 19.11.2018 bis 20.12.2018
Bebauungsplan als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 19.02.2019
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB	am 19.02.2019

Ausfertigung: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am

Zur Urkunde: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap