



Stand: 18.10.2016

**Textteil zur Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplans „Karrensteigle I“ für
die Grundstücke Flst. Nr. 1527/1, 1528, 1530 und 1531
mit örtlichen Bauvorschriften**

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I.S. 1722) / Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGB. I.S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, Seite 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Karrensteigle I“ für Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 1527/1, 1528, 1530 und 1531 werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Karrensteigle I“ und Karrensteigle II“ einschließlich deren Änderungen aufgehoben.

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO:
Die GRZ wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe, §§ 16 und 20 BauNVO:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 9,00 m festgelegt. Sie wird gemessen als Differenz zwischen dem First als oberste Dachbegrenzung und der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil festgelegt durch Baugrenzen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten privaten Fläche um höchstens 0,50 m überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungsfläche wird die Mitte des Grundstücks festgesetzt.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung eines privaten Grundstückes festgesetzt.

7. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

7.1. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2. Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von 25 cbm umbautem Raum zulässig.

8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 BauNVO)

- 8.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 8.2. Mit Garagen muss bei rechtwinkliger Anordnung zur Straße zur Straßenbegrenzungslinie bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges zu dessen Hinterkante ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) eingehalten werden.
Bei Garagen, die parallel zur Straße angeordnet werden, muss vor dem Garagentor ein Stauraum von 5 m Länge vorhanden sein.

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

- 9.1. Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:
Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen, in flachen Mieten zwischen zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten auf die privaten Grünflächen wieder aufzubringen.
- 9.2. Die unüberbauten Grundstücksflächen sind als Natur- und Blumenwiesen anzulegen.
- 9.3. Auf den südwestlichen Grundstücken, die unmittelbar an die Straße Im Karrensteigle angrenzen, kann gering belastetes Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet oder auf dem eigenen Grundstück versichert werden.
Auf den nordöstlichen Grundstücken, die unmittelbar an die landwirtschaftlichen Grundstücke angrenzen, muss gering belastetes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 9.4 FFH-Mähwiesen-Ausgleich:
Für die ca. 450 qm entfallende FFH-Mähwiese der Kategorie C auf dem Flst. Nr. 1528 muss im weiteren Verlauf dieses Grundstücks Richtung Nordost auf diesem Grundstück ein Ausgleich geschaffen werden. Dabei sind rund 450 qm direkt an den kartierten Bereich zu extensivieren.
Die zu entwickelnde Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (2-3-schüurig mit Mahdgutabfuhr nach kurzer Lagerzeit).
Die Fläche darf maximal alle 2 Jahre gedüngt werden (bis zu 100dt/ha Festmist mit Herbstausbringung oder bis zu 20 m³/ha verdünnte Gülle, aber nicht zum ersten Aufwuchs oder bis zu 35 kg P₂O₅/ka und 120 kg K₂O/ha, aber kein mineralischer Stickstoff).

Zur Erweiterung des Artenspektrums hat mit gewonnenem Saatgut vor Ort (im Bereich der kartierten Mähwiesen) bzw. mit einer autochthonen Saatgutmischung der mageren Mähwiesen eine Anreicherung zu erfolgen.

10. Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Ausgleichsmaßnahme A1:

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je 150 qm Grundstücksfläche ein standorttypischer einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Gepflanzt werden müssen Hochstämme mit einem Stammumfang von 12/14 cm.

10.2 Ausgleichsmaßnahme A2:

Die Fläche des Pflanzgebots, das im zeichnerischen Teil entlang der landwirtschaftlichen Flächen dargestellt ist, ist als landschaftstypische Heckenstruktur mit Lesesteinriegel zur Ortseingrünung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Saumbereiche sind extensiv zu pflegen.

Innerhalb des Pflanzgebots sind bauliche Anlagen und Belagsflächen unzulässig.

Mindestens 75 % der Fläche sind mit freiwachsenden Strauchgruppierungen zu bepflanzen.

Pro 70 qm Pflanzgebotsfläche ist ein klein- bis mittelkroniger, hochstämmiger, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

10.3 Die Mindestgröße der Baumstandorte muss 4 qm betragen. Die Baumscheibe muss Mutterboden-Kontakt haben.

10.4. Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft :

Sämtliche Bepflanzungen müssen einheimische und standortgerechte Arten sein.

Verwendet werden müssen Arten wie:

Bäume 3. Ordnung:

| | |
|-----------|--------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |

Obstbaum Hochstämme

Heimische Sträucher:

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| Haselnuss | (Corylus avellana) |
| Eingriffiger Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Echter Kreuzdorn | (Rhamnus catharticus) |
| Alpen-Johannisbeere | (Ribes alpinum) |
| Wildrosen | (Rosa in Arten) |
| Weide | (Salix in Arten) |
| Holunder | (Sambucus in Arten) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Gewöhnlicher Liguster | (Ligustrum vulgare) |

Beerensträucher

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte.

Die wirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche ist bei der Gehölzwahl angemessen zu berücksichtigen.

Obstbäume und Obststräucher sind zugelassen, sofern bewährte, resistente Sorten verwendet werden, deren Pflege keinen Pestizideinsatz erfordert.

III. Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Karrensteigle I“ für Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 1527/1, 1528, 1530 und 1531 werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Karrensteigle I“ und Karrensteigle II“ einschließlich deren Änderungen aufgehoben.

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 1.2. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 30° und 45° liegen. Siehe auch Eintrag im Lageplan.
- 1.3. Dachaufbauten sind mit folgenden Beschränkungen zulässig:
 - Die Länge der Dachaufbauten darf 40% der Länge des Hauptfirstes nicht überschreiten.
 - Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Der Abstand zum First und zur Traufe muss jeweils mindestens 0,80 m betragen. Dieser Abstand ist im Verlauf der Dachneigung zu messen.
 - Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.
- 1.4. Gebäudeteile, die nur teilweise von Dachflächen umgeben sind und mit einer Außenwand des Gebäudes direkt verbunden sind, sind zulässig.
- 1.5. Liegende Dachfenster:
Je Dachfläche sind maximal 3 liegende Dachfenster zulässig.
- 1.8. Dachdeckung:
Für die Dachdeckung dürfen nur Ziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
Wintergärten sind mit Glasdach zulässig.

2. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind im Sinne des § 37 Abs. 1 LBO für jede Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 40 qm und 70 qm 1,5 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von mehr als 70 qm 2,0 PKW-Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Ergibt sich bei der so ermittelten Stellplatz-Zahl je Wohngebäude eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

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

Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

PKW-Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige Flächen anzulegen (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasenziegel, Rasengittersteine oder Kies- und Schotterbelag).

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den nordöstlichen Grundstücken, die unmittelbar an die landwirtschaftlichen Grundstücke angrenzen, muss gering belastetes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück dezentral versickert werden. Auf den südwestlichen Grundstücken ist eine Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser möglich. Die Versickerung gering verschmutzter Regenabflüsse in den Untergrund muss mittels Muldenversickerung oder über Mulden-Rigolen-Systeme erfolgen. Eine direkte unterirdische Versickerung über Schächte und Rigolen ist nicht zulässig. Die Versickerung ist breitflächig über eine belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zu ermöglichen. Die Sickerfläche muss mind. 10 % der abflusswirksamen Fläche betragen; geringere Flächen sind nur mit entsprechendem Nachweis möglich.

Zur Zwischenspeicherung muss je 100 m² angeschlossener Fläche ein Rückhaltevolumen von 3 m³ vorgesehen werden (z.B. flache Mulde, 5 m lang, 2 m breit, 0,30 cm tief).

Der Abstand der Mulden zum Haus sollte bei unterkellerten Gebäuden 4-6 m und bei nichtunterkellerten Gebäuden 2-3 m betragen.

Die Zuleitung zur Sickerfläche sollte oberflächlich in begrünte Sammelmulden erfolgen. Die Anzahl der Fallrohre ist zu minimieren.

Zur Vermeidung einer nachteiligen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist ein Notüberlauf vorzusehen.

Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers muss im Entwässerungsantrag zum Baugesuch dargestellt sein.

Hierfür sind folgende Unterlagen erforderlich:

- Erläuterungsbericht (Beschreibung des Vorhabens nach Art, Umfang, Zweck, Angaben z.B. über die Dacheindeckung).
- Bemessung der Versickerungsanlage (10% der abflusswirksamen Fläche bzw. Einzelnachweis)
- Lageplan mit Darstellung der Entwässerung einschl. der Versickerungsanlagen und des Notüberlaufs.
- Detailzeichnung der Versickerungsanlage (Querschnitt mit Aufbau der Bodenschichten).

IV. Hinweise zum Bebauungsplan

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Fundbergung

und Dokumentation einzuräumen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

2. Rückstauklappen

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungsanlagen sind auf den Baugrundstücken Rückstauklappen vorzusehen.

3. Darstellungen in den Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe –EFH– sind in den Bauvorlagen in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauvorlagenverordnung zu fertigenden Geländeschnitt dem Baugesuch beizufügen. Es ist sowohl das vorhandene als auch das geplante Gelände, die EFH und die Lage der höhenmäßigen Stellung der Gebäude zur Straße und zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die nach § 51 Landesbauordnung im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden.

4. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes „Mittleres Ermstal“ für die Grundwasserfassungen von Metzingen, Dettingen und Haupt- und Landgestüt St. Johann.

Nach ihrem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Recht die gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

5. Hydrologisches Gutachten

Wegen der Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu den Fundamenten zu achten.

6. Geotechnisches Gutachten

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufgab, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausgefertigt:

Hülben, den 14.02.2017

Siegmond Ganser
Bürgermeister

