



18.06.2002/17.09.2002/19.11.2002

**Textteil zum Bebauungsplan
„Dürrlau Süd“**

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. Seite 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950, 2013)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z): II mit beschränkter Traufhöhe von 4,00 m gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

2.2 Mischgebiet (MI):

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2, gemäß §§ 16, 17 Abs.1 und 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z): II mit beschränkter Traufhöhe von 4,50 m gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

2.3 Die Traufhöhe errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe (siehe Ziffer 9).

Für gestalterisch untergeordnete Bauteile wie Erker, Gebäuderücksprünge, Zwerchgiebel und Vorbauten ist eine Ausnahme zulässig, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vom Hausgrund vortreten.

2.4 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

3.2 Mischgebiet (MI):

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

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. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO) und Werbeanlagen

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

5.2 Nebengebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer Größe von 25 cbm umbautem Raum und im Mischgebiet MI bis zu einer Größe von 40 cbm umbautem Raum zulässig.

5.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6.2 Garagen mit Einfahrt parallel zur Erschließungsstraße sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Dabei muss jedoch der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. bei Vorhandensein eines Gehwegs zu dessen Hinterkante mindestens 1,50 m betragen.
- 6.3 Bei Garagen mit Einfahrt rechtwinklig von der Straße muss von Garagentoren und von überdachten Stellplätzen (offene Garage) zur Straßenbegrenzungslinie bzw. beim Vorhandensein eines Gehwegs zu dessen Hinterkante ein Mindestabstand von 5,00 m (Stauraum) eingehalten werden.
Auch bei Anordnung der Garage oder des überdachten Stellplatzes parallel zur Straße ist vor dem Garagentor ein Stauraum von 5 m einzuhalten
- 6.4 Garagen können auch in das Hauptgebäude integriert werden.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen wird auf maximal 3 Wohnungen begrenzt.

8. Sichtfelder (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer frei zu halten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

9. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 9.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um maximal 0,50 m über dem Straßenniveau liegen. Bezugspunkt für die EFH ist die jeweilige Fahrbahnachse der Erschließungsstraße, bezogen auf die Gebäudemitte.
- 9.2 Bei Eckgrundstücken, die an 2 Straßen angrenzen, gilt die Fahrbahnachse der höher gelegenen angrenzenden Straße.
- 9.3 Sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan für ein Grundstück Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhe eingezeichnet, so sind diese für die Berechnung der EFH zugrunde zu legen.

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

10.1 Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft M3:

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.

10.2 Auf den unüberbauten Grundstücksflächen sind die privaten Grünflächen als Natur- und Blumenwiesen anzulegen.

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

11.1 Ausgleichsmaßnahme A1:

Auf den unüberbauten Grundstücksflächen ist je 150 qm Grundstücksfläche ein standortstypischer einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind:

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte. Zugelassen sind auch Rosskastanie und Walnuss. Obstbäume sind zugelassen, sofern bewährte, resistente Sorten verwendet werden, deren Pflege keinen Pestizideinsatz erfordert.

Gepflanzt werden müssen Hochstämme mit einem Stammumfang von 12/14 cm.

Die Vorschriften zu Grenzabständen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg -NRG- gelten nicht (§ 27 NRG).

Eine Festsetzung der genauen Standorte der Bäume erfolgt im Lageplan nicht.

Die unter Ziffer 11.1 festgesetzten Pflanzgebote für Bäume werden hierauf angerechnet.

11.2 Ausgleichsmaßnahme A2:

Entlang der im zeichnerischen Teil dargestellten landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechend dem Planeintrag ortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es dürfen nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

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

11.4 Ausgleichsmaßnahme A3:

Das im Lageplan eingetragene § 24a Biotop NR. 7422-415-1112 ist zu erhalten und zu pflegen.

11.5 Ausgleichsmaßnahme A4:

Auf den im Lageplan geplanten öffentlichen Grünflächen sind Feldgehölze und Natur- und Blumenwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.6. Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft M1:

Sämtliche Bepflanzungen in den öffentlichen und privaten Freiflächen sollen einheimische und standortgerechte Arten sein. Dies sind:

Hasel	(Corylus aavenella)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataugus spec.)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Europ. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa spec.)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus tominalis)

Unberührt bleibt die Verwendung weiterer bodenständiger und einheimischer Gehölzarten unter Berücksichtigung der jeweiligen Standorte. Zugelassen sind auch Rosskastanie und Walnuss.

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.

12. Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft

12.1 Ersatzmaßnahme E 1:

Umsetzen des § 24a-Biotops 1111 und Anlage von Hecken- und Feldgehölzstrukturen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1662/1 und 1662/3 im Gewann Greutäcker:

Die Gehölze auf dem bestehenden Steinriegel auf Flst. Nr. 936 (§ 24a Biotop 1111) sind herunter zu schneiden und auf Flst. 1662/1 zu versetzen Die Steinriegelkonstruktionen mit Kleingehölzen und Unterwuchs sind ebenfalls auf den neuen Standort umzusetzen. Der Steinriegel soll sich dann wieder selbst entwickeln.

Auf der restlichen Fläche von Flst. 1662/1 und auf Flst. 1662/3 sollen sich Steinriegel- und Heckenstrukturen entwickeln. Dazu sind aus dem Grünschnitt „Benjes-Hecken“ herzustellen und diese initial zu bepflanzen.

12.2 Ersatzmaßnahme E 2:

Anlage von Hecken- und Feldgehölzstrukturen auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 960, ca. 100 m:

Auf den Flächen sollen sich Steinriegel- und Heckenstrukturen selbst entwickeln. Dazu sind aus Grünschnitt „Benjes-Hecken“ herzustellen und diese initial zu bepflanzen.

Für eine Benjes-Hecke sind Reisislagen auszubreiten und vereinzelt (initial) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Jede weitere Entwicklung wird der Natur überlassen.

13. Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß dem Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in die Privatgrundstücke sind zu dulden.

Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

III. Hinweise zum Bebauungsplan

1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2. Steinbruch und Recycling-Anlage sowie Bauhof

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe des Baugebietes im Süden der Steinbruch Uracher Steige befindet.

Das Steinbruchgelände wird derzeit auch als Erddeponie genutzt. Ferner findet dort die Bearbeitung von Steinen statt und es befinden sich dort zur Zeit Recycling-Anlagen für Bauschutt und andere Materialien.

Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Baugebiets der Bauhof der Gemeinde Hülben und eine Abwasserreinigungsanlage.

Es wird empfohlen, in den im Mischgebiet zu errichtenden Gebäuden an den der L 250 zugewandten Gebäudeseiten Schallschutzfenster einzubauen.

3. Rückstauklappen

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

4. Darstellungen im Lageplan der Bauvorlagen

Eine Darstellung des gewachsenen Geländes und der für das jeweilige Gebäude geltenden Erdgeschossfußbodenhöhe sind in einem von einem Sachverständigen i. S. der Bauanlagenverordnung 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 Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden.

5. Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal

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

Nach seinem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebiets-Verordnung als höherrangiges Recht die gemeindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (3. Aufl., UVM 2001) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist.

Bei den vorliegenden hydrogeologischen Verhältnissen sind hydrogeologisch zu begründende Ausnahmen einzelfallbezogen nach den gültigen Kriterien und Voraussetzungen („Ergänzende hydrogeologische Hinweise zu Erdwärmesonden“, LGRB 2001) zu beurteilen.

6. Geologie

Als Baugrund sind unter vermutlich geringmächtiger Lockergesteinsauflage verkarstete Kalksteine des Oberjura zu erwarten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Wahl des Gründungshorizonts, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehrerfüllter Spalten, Baugrubensicherung etc.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates fachkundiges Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Dies gilt auch für alle Fragen, die sich in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zu der bekannten Tropfsteinhöhle oder ggf. zum benachbarten Steinbruch ergeben könnten. Die Kosten trägt die Bauherrschaft.

7. Tropfsteinhöhe

Im Bereich der Landesstraße L 250 befindet sich eine unterirdische Tropfsteinhöhe, die erhalten bleiben muss.

8. Schallschutzmaßnahmen:

Die Straßenbauverwaltung beteiligt sich nicht an den Kosten evtl. aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen.

Ausgefertigt:

Hülben, den 20.11.2002

Notter
Bürgermeister