

Gemeinde Hülben



Kreis Reutlingen

BEBAUUNGSPLAN und örtlichen Bauvorschriften „Prof.-Schwenkel-Straße“

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- B. Satzung über örtliche Bauvorschriften
- C. Hinweise
- D. Pflanzliste

TEXTTEIL

Planstand 15.07.2020

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 04.03.2020/17.03.2020/15.07.2020

die **STEG**

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.I.S.587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 5 BauGB)

A.3.1.1 *Allgemeines Wohngebiet* (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb beschränkt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch

- die maximale Oberkante (OK) bei Flachdächern.

Die maximal zulässige Oberkante wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Höhe über NHN und höchster Oberkante bei Flachdächern.

Gemessen wird die Obergrenze ab Erdgeschossfußbodenhöhe. Eine Überschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe um +/- 0,25 Meter ist zulässig.

Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe bzw. Oberkante Flachdach um 1,0 m überschreiten.

A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen und deren Einfahrtsbauwerke, überschritten werden. Sie darf ebenfalls um Terrassen um max. 1,50 m überschritten werden

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), sowie An- und Vorbauten für Wohn- und Lagerzwecke kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 Meter sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

-siehe Einschrieb in der Planzeichnung-

Die Stellung der Gebäude ist entsprechend den eingetragenen Hauptfirstrichtungen auszurichten.

Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garage, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, sowie Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports werden definiert als

an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze. Nebengebäude müssen eingeschossig erstellt werden.

A.3.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßen und Gehwege (siehe Planeinschrieb). Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

A.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.7.1 Beläge von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Drain-pflaster) herzustellen.

A.3.7.2 Zisternen

Soweit keine Rückhaltung durch Dachbegrünung erzielt werden kann und soweit keine Versickerung des Regenwassers möglich ist, sind auf den Baugrundstücken zur Sammlung von Oberflächenwasser Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen. Der Überlauf ist im Trennsystem vorzusehen und kann an das allgemeine Kanalsystem angeschlossen werden.

A.3.7.3 Solaranlagen/Photovoltaikanlagen

Aufgrund des ökologischen Mehrwertes ist die Erstellung von Solar- bzw. PV-Anlagen zulässig.

A.3.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

A.3.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Für Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mind. 10 cm vorzusehen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

A.3.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 11, 26 BauGB i.V.m. § 126 (1) 1 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen eventuell auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und Rabattsteinen, Fundamente) sind zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton). Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Hülben den,

Siegmond Ganser
Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Professor-Schwenkel-Straße"

B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Es ist Flachdach 0-5 ° zulässig.

B.1.2 Dacheindeckung/Dachterrassen/Dacheinschnitte

Flachdächer:

Flachdächer der Hauptgebäude sind, soweit zulässig, bis auf begehbare Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie Simse, Erker etc. zu begrünen. Bei Belegung der Flachdächer mit PV-Anlagen oder Solarmodulen kann die Begrünung um die entsprechenden Flächen reduziert werden.

Dachterrassen:

Dachterrassenflächen sind zulässig.

B.1.3 Fassadengestaltung

Hauptgebäude:

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Sonnenkollektoren müssen sich gestalterisch integrieren.

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen und Schilder sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² zulässig. Sie sind an der Fassade im Bereich des Erdgeschosses anzubringen. Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laser- und Blinkwerbung, sowie Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1 Unbebaute Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den Nachbargrundstücken hin darf im Abstand von bis zu 1,00 m der natürliche Geländeverlauf bei Auffüllungen und Abgrabungen nicht verändert werden.

B.3.2 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster Drainpflaster). Ausnahmen für Behindertenparkplätze sind zugelassen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

B.3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Es ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg (NRG) und der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind einzuhalten.

B.4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Niederspannungsfreileitungen, die auch der Versorgung angrenzender Gebiete dienen, können erhalten bleiben“

B.5 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) 1 LBO)

B.5.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

Hülben, den

Siegmond Ganser
Bürgermeister

C Hinweise

C.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Rinde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind bis zu sachgerechter Begutachtung, mindestens bis zu, Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

C.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet eines vermuteten Basaltuffvorkommens, welches von Gesteinen der Obere-Felsenkalke-Formation umgeben ist. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggfs, nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Über dem nur gering durchlässigen Basaltuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten Böden und besonders im Grenzbereich Kalkstein/Basaltuff mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten) zu rechnen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, 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 Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

C.7 Baufeldbereinigung/Artenschutz

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen von Gehölzen auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

C.8 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten, aber noch nicht rechtsverbindlichen, künftigen Wasserschutzgebiet „Mittleres Ermstal“ (weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassungen im Ermstal, Bereich St. Johann. Nach seinem Inkrafttreten wird die Wasserschutzgebietsverordnung als höherrangiges Landesrecht die gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften überlagern.

D Pflanzlisten

D.1 Pflanzenliste 1

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Hülben, den

Siegmond Ganser

Bürgermeister