

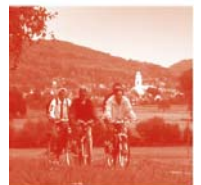
gemeinde gottmadingen

Entwurf 20. Mai 2019

Bebauungsplan

„Siebler – 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen
und Örtliche Bauvorschriften



A) Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung.

B) planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß Eintragung im Plan ist „Allgemeines Wohngebiet“ WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung mit den jeweils zulässigen Anlagen.

1.3 zulässig im WA sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Die ausnahmsweise Zulassung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung in der jeweiligen Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

1. Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO
2. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
3. Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
4. Min. Wand- (WH) bzw. max. Firsthöhe (FH) gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens des ersten vollständig oberirdisch liegenden Geschosses. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude darf im Mittel (Gebäudemitte, senkrecht zur Straße gemessen) 0,20 m über der Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen, die bereits hergestellt ist und somit als konkreter Bezugspunkt zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gegeben ist.

Obere Bezugspunkte

Die zulässige Gebäudehöhe wird als minimale Wand- bzw. maximale Firsthöhe festgesetzt.

Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) wird ab dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe (FH) wird ab dem unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als zulässige Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

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

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Wasserretention (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zum Ausgleich für den Wasserhaushalt wird die dezentrale Versickerung unverschmutzten oder nur gering verschmutzten Oberflächen- und Dachwassers über eine belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt. Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich.

Minimierung von Bodenaustausch

Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzzuges Boden möglichst zu minimieren.

Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft Nr. 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen.

Schutz der Fauna und Flora

An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzel- und Kronenbereiche) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.

5.2 Maßnahmen der Neupflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und BauGB).

Pflanzgebote PFG (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

PFG1 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer, klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Die Bäume können innerhalb des Grundstücks frei angeordnet werden. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen (PFG2). Nicht angerechnet werden kugelförmige Kleinbäume (z.B. Kugelahorn) oder fremdländische Arten.

Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste (Anlage 1) zu entnehmen.

PFG2 Hecke

Entlang der Grundstücksgrenzen ist gemäß Planeintrag ein Heckenzaun in einer Breite von 1 m anzupflanzen und zu pflegen. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert im Gebiet. Hecken aus heimischen Gehölzen unterstreichen den Gebietscharakter einer Wohnsiedlung. Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

Flachdächer

Für alle Flachdächer ist eine extensive oder intensive Begrünung vorzusehen. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste (Anlage 1) zu entnehmen.

Naturnahe Gartenbewirtschaftung

Eine naturnahe Gartenbewirtschaftung wird empfohlen. Mögliche Gehölze und Stauden können dem Umweltbericht/Pflanzenliste entnommen werden.

Klettergehölze

Fensterlose Wandflächen, z.B. Garagen und großflächige Gebäudeseiten sollen zur Verbesserung des Bioklimas eine flächige Fassadenbegrünung erhalten. Um das Pflanzenwachstum zu lenken (z.B. Dachrinne, Fenster, usw.) können Kletterhilfen verwendet werden. Carports sind grundsätzlich mit Klettergehölzen locker einzugrünen. Mögliche Klettergehölze können aus der Pflanzenliste im Umweltbericht entnommen werden.

Hinweis

Bei Erteilung von Baugenehmigungen im Planungsgebiet ist ausdrücklich auf die grünplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinzuweisen.

6. Führung von Versorgungsanlagen und Niederspannungsanlagen sowie Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Diese sind unterirdisch zu führen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C) bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

9.1 Dächer

Dachform

Zulässig sind Satteldächer entsprechend des Eintrags in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Carports und Garagen sind mit einem begrüntem Flachdach zu errichten.

Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel und Zementdachplatten sowie nicht glänzende und andere asbestfreie Materialien zulässig. Flachdächer (Carports und Garagen) sind nur als Gründächer zulässig.

9.2 Gestaltung

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken. Sie sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Als Orientierungshilfe können die in der Begründung dargestellten Gebäudeskizzen herangezogen werden.

Haustechnische Anlagen wie z. B. Klimageräte, Luftwärmepumpen, oder Lüftungsanlagen sind in das Gebäude oder die Nebenanlage / Garage zu integrieren.

9.3 Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Einfriedigungen

Der Ausführung der Einfriedigung als Hecke ist Vorzug zu geben. Einfriedigungen als Hecken aus Nadelhölzern sind unzulässig. (Auswahl entsprechend Anlage 1 Pflanzliste).

Nicht bebaubare Fläche

Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind als Zier- und/oder Nutzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Private Grünfläche

Die im planerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nur gärtnerisch mit Pflanzen gestaltet werden und sind mit heimischen Pflanzen zu bepflanzen. Das Anlegen von „Steingärten“ oder Ähnlichem ist nicht zulässig.

Die Anlage von befestigten Flächen, wie z. B. Terrassen- oder Pflasterflächen sind hier nicht zulässig.

Wege, Zufahrten und Stellplätze

Garagenvorplätze, Zufahrten, Fußwege und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen auszuführen und auf dem Grundstück in die Vegetationsfläche zu entwässern. Geeignete Beläge sind u. a. Rasenpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken. Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

9.4 Stellplätze

Je Wohnung ist 1 Stellplatz herzustellen.

9.5 Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für das gesamte Gebiet ist die unterirdische Versorgung über Kabel vorhanden.

10. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

11. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

12. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

D Ergänzende Hinweise und Empfehlungen

Sicherung von Bodenfunden gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731 61229 oder 0171 3661323) mitzuteilen. Hierzu zählen auch geologische/bodenkundliche Schürfe und andere Prospektionsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III des „Wasserschutzgebiets der Gemeinde Gottmadingen“.

Lärm durch haustechnische Anlagen, z. B. Klimageräte, luftwärmepumpen oder Lüftungsgeräte

Es wird auf den „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“ hingewiesen:

<http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf>

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für die Natur

- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen.
- Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft und gute Durchgrünung – Naherholung.
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens.

- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens.
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag.
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse
- Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zum Entfernen von Gehölzen.

.....
Dr. Michael Klinger, Bürgermeister

.....
Florian Steinbrenner

Anlage1 Pflanzliste

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

<i>Alnus glutinosa</i>	/ Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	/ Hänge-Birke
<i>Populus tremula</i>	/ Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	/ Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

<i>Acer platanoides</i>	/ Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	/ Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	/ Winter-Linde

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

<i>Acer campestre</i>	/ Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	/ Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	/ Vogel-Kirsche
<i>Salix rubens</i>	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

<i>Alnus incana</i>	/ Grau-Erle
<i>Prunus padus</i> subsp. <i>Padus</i>	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	/ Sal-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuß

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuß
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Frangula alnus	/ Faulbaum (giftig)
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus padus subsp. padus	/ Gewöhnliche Traubenirsche
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Traubiger Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelier(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle