

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Rilkeweg 6/1“

Vereinfachtes / Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB – ohne Umweltprüfung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3209/4.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

BESTANDTEILE: Lageplan Maßstab 1:500, Zeichenerklärung, Textteil,

ANLAGEN: Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Für die Bebauungsplanänderung gelten

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 26.04.2022 (BGBl. I S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. BW. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416) zul. geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. BW S. 1,4).

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt vom _____ bis
Auslegung bekannt gemacht am _____

Als Satzung gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am _____

Ausgefertigt, Vaihingen an der Enz, den
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss bekanntgemacht und in Kraft getreten am _____

Vaihingen an der Enz, den
Bürgermeisteramt

i.V. Reitze
(Bürgermeister)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie der Gebäudehöhe. Das Dachgeschoss darf max. 2/3 des darunter liegenden EG überdecken.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Wenn über den Fontaneweg erschlossen werden kann und somit Stellplätze auf dem Grundstück möglich sind, darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. (2) 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist für das Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante Attika DG) 283,5 m üNN eingetragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Lageplan. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, 23 (5) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind unzulässig. Sollte es zukünftig eine zulässige Erschließung über den Fontaneweg mit einer Mindestbreite von 2,75 m geben, können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb des Baufensters und der Fläche für Nebenanlagen zugelassen werden. Stellplätze sind dann auch außerhalb der oben genannten Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1), 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit Gebäude oder Gebäudeteile, nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche pro Grundstück ein Gebäude mit max. 15 m³ umbautem Raum mit einem Abstand von mind. 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Höchstzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Es ist max. eine WE zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (z. B. Strom, Fernmeldeanlagen, Breitbandkabel) sind unterirdisch zu führen.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den Grundstücken anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (auch Dachwasser) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf diesen selbst zu versickern oder zu verdunsten. Es sind Retentionszisternen einzubauen mit einem Nennvolumen von min. 4 m³ (Rückhaltevolumen 3 m³ und Nutzvolumen mind. 1 m³) je Grundstück und einem Ablaufwert für das Rückhaltevolumen von 1 l/s.

1.9 Grünordnung (§ 9 (1) BauGB, § 1a BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 25 a BauGB)

Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen (definiert als Größe des Baugrundstückes abzüglich der zulässigen Gesamtversiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

Zugänge von den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen.

Untergeordnete Fußwege sind für eine rückwärtige Gartenerschließung ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind nur wasserdurchlässige Materialien (Schotterrasen, Rindenmulch) oder einzelne Trittsteine.

Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Dächer (Wohnhaus und Nebenanlage) sind mindestens extensiv zu begrünen (Dünnschichtbegrünung mit mind. 10 cm humushaltiger Substratschicht). Eine Nutzung der Dachfläche des Dachgeschosses als Terrasse ist unzulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1)

2.1.1 Dachform: zwingend siehe Planeinschrieb

2.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen die maximale Höhe der Attika nicht überschreiten.

2.1.3 Materialien

Dachdeckung

Siehe Zif. 1.9.

Farben und Materialien

Metallverkleidungen sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen untergeordnete Teile bis 15 % je Wandfläche.

Grelle Farben, hochglänzende Metall- und Kunststoffoberflächen sind nicht zugelassen.

Dachverwahrungen aus unbeschichteten Materialien, bei denen Auswaschungen (Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser) bzw. Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

2.1.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Diese sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Solaranlage (inkl. Konstruktionshöhe) entsprechen. Die maximale Gebäudehöhe (283,5 m NN) darf mit Solaranlagen nicht überschritten werden.

2.2 Einfriedungen und Sichtschutzanlagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (§ 74 (1) 3)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Weitergehende Forderungen aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg in der gültigen Fassung sind zu beachten.

Es sind nur lebende Einfriedungen (Hecken aus heimischen Sträuchern) zulässig. In lebenden Einfriedungen sind eingewachsene Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, mit mindestens 0,5 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) 3)

Stützmauern, Abgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.4 Antennen (§ 74 (1) 4)

Es ist maximal eine Antenne auf dem Dach zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone IIIA.

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

3.3 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 Schutz des Bodens. (Siehe Merkblatt von 2015)

3.4 Werden bei Grabarbeiten Bodenfunde / Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Stuttgart zu verständigen.

3.5 Der Artenschutz ist zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Soll außerhalb des genannten Zeitraumes gerodet werden, sind die Gehölze von einem Fachkundigen vorab auf ein aktuelles Vorkommen von brütenden Vögeln zu kontrollieren.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen, downloadbar auf www.vogelglas.info. Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Schutz von Vögeln (§44 BNatSchG)

Im Plangebiet ist nur insektenfreundliche, abgeschirmte Beleuchtung zulässig (z. B. warme LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur unter 3220 Kelvin und einer Wellenlänge von 900 Nanometer).

- 3.6 Der Bebauungsplan wurde auf Plangrundlage des ALK, Vermessungsamt, Stand Februar 2021 gezeichnet.
- 3.7 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan – mindestens im M. 1:200 – beizufügen. Insbesondere ist die Flächennutzung unter Angabe der Materialien und Bepflanzung darzustellen.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 25.08.2022 / 23.11.2022 Stadtplanungsamt