



STADT MAULBRONN ENZKREIS

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SCHMID & WEZEL - AREAL 1. ÄNDERUNG

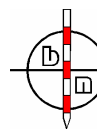
VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 06.02.2020

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO i.V.m. §1(5) BauNVO)

Die nach § 4(3)5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

2.1 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Höchstgrenzen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhen in den Quartieren A und E:

- Bei Satteldächern:

Traufhöhe TH: Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstgrenze, einzuhalten auf min. 2/3 jeder Trauflänge: 4,8 m.

Firsthöhe FH: Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum First als Höchstgrenze: 9,0 m.

- Bei Pultdächern:

Gebäudehöhe GH:

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: 7,5 m.

Gebäudehöhen in den Quartieren B, C, D und F:

Gebäudehöhe GH:

Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum obersten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut) als Höchstgrenze: s. Planeinschrieb.

3. ABWEICHENDE BAUWEISEN (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Abweichende Bauweise a1:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a2:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 17,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a3:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 28,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a4:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 35,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a5:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 20,0 m Länge.

Abweichende Bauweise a6:

Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 75,0 m Länge.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9(1) 4 BauGB)

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

Die Abstandsvorschriften nach § 4(3) LBO sind zu beachten.

Offene Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterrasen, breittufigen Pflasterungen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden (§ 9(1) 20 BauGB).

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9(1)6 BauGB)

3 WE: Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelwohnhälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

6 WE: Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. 6 Wohnungen zulässig.

10 WE: Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. 10 Wohnungen zulässig.

14 WE: Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. 14 Wohnungen zulässig.

36 WE: Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. 36 Wohnungen zulässig.

6. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

6.1 CEF-Maßnahmen Eidechsen

Die gekennzeichnete CEF-Maßnahmenfläche für Eidechsen ist – vor Beginn der Umsiedlung der Eidechsen – gemäß den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Maßnahmenkonzepts als Eidechsenhabitate für Zaun- und ggf. Mauereidechsen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, welche zur Erfüllung des Schutzzweckes erforderlich sind, oder welche die Fläche gegenüber angrenzenden Grundstücken abschirmen.

6.2 CEF-Maßnahmen Vögel

Als Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von folgenden künstliche Nisthilfen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:
 - 4 x Nistkästen Kohlmeise (z.B. Schwegler Typ 2GR, Flugloch oval 30 x 45 mm)
 - 3 Halbhöhlen Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Typ 2HW oder Typ 2H)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch. Die Nisthilfen können auch in einem sogenannten Artenschutzurm integriert werden.

6.3 CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Als Ausgleich für den Verlust potentiell entfallender Spaltenquartiere an den Gebäuden, sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:

- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 8 Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartiere 1WQ) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Nisthilfen können auch in einem sogenannten Artenschutzurm integriert werden.

Als kurzfristiger Ausgleich für entfallene Baumquartiere ist pro entfallenem Baum ab 30 cm Stammdurchmesser, ein Fledermauskasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier), im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in der näheren Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich ist als langfristiger Ausgleich für entfallene Baumquartiere, pro entfallendem Baum ab 30 cm Stammdurchmesser mind. ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 16/18, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)

7.1 Einzelbäume:

Im Sinne der Planzeichnung sind hochstämmige, heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte sind innerhalb des Baugrundstückes variabel, falls Verschiebungen aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

7.2 Pflanzenauswahlliste (Einzelbäume)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Hauszwetschge
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus sylvestris	Wild-Birne

Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- Mirabellen- oder Süßkirschbäume als Halb- oder Hochstamm

8. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE (§ 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauelemente (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

D. KENNZEICHNUNG

1. ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN

Vor einer Bebauung müssen die Flächen gutachterlich untersucht und etwa vorhandene Belastungen beseitigt werden. Die Freigabe zur Bebauung erfolgt durch schriftliche Bestätigung des Umweltamtes.

E. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Auf die Meldepflicht von möglichen archäologischen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

2. GRUNDWASSER

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 37(4) Wassergesetz Baden-Württemberg).

3. NIEDRIGENERGIEBAUWEISE

Im Sinne des lokalen Immissions- und Klimaschutzes wird empfohlen, die geplanten Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen.

4. BAUZEITENREGELUNG

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Gebäudeabbrüche sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 10. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5. MAUEREIDECHSEN

Die Mehrzahl der nachgewiesenen Mauereidechsen lebt bisher in der alten Villa im Planungsgebiet. Sofern keine Eingriffe in den Lebensraum erfolgen sollen (v.a. eine Neuverfugung der Fassade oder eine Veränderung der Straße vor der Villa) kann auf eine Umsiedlung dieser Tiere verzichtet werden. Sofern durch geplante Baumaßnahmen jedoch in den Lebensraum der Tiere eingegriffen wird, so sind sie fachgerecht umzusiedeln.

6. VÖGEL

Um die Population zu stützen, wird empfohlen folgende künstliche Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen:

- 5 x Koloniekästen Haussperling (z.B. Schwegler Typ 1SP)

- 5 x Mauerseglerkästen (z.B. Schwegler Mauerseglerkästen des Typs Nr. 17, v.a. Typ Nr. 17A) z.B. an der Nordwestseite des verbleibenden Fabrikationsgebäudes.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen- / Marderschutz obligatorisch.

7. BAHNVERKEHR

Auch wenn es augenblicklich kein Anzeichen für eine Erhöhung der Zugfrequenz oder eine zeitliche Ausdehnung des Bahnverkehrs gibt, ist nicht davon auszugehen, dass diese, derzeit geringe Zugfrequenz oder die Art der eingesetzten Züge auf dieser Bahnstrecke zwingend unverändert bleiben. Änderungen sind hier jederzeit möglich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

F. RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 3634).

G. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

H. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. DÄCHER (§ 74(1)1 LBO)

1.1 Dächer in den Quartieren A und E

Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 8° und 15° zulässig. Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 20° und 35° zulässig. Satteldächer sind auch mit höhenversetzten Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt.

Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Bauteilen sind auch andere Dachformen zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dächer in den Quartieren B, C und F

Es sind Flachdächer und gering geneigte Dachflächen bis max. 5° Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss min. 10 cm betragen (§9(1)20 BauNVO).

1.3 Dachaufbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils min. 1,25 m betragen.

Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten und dem First des Hauptdaches ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

1.4 Beschichtung metallischer Dachmaterialien

Bei Verwendung von metallischen Dacheindeckungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend (§9(1)20 BauNVO).

2. EINFRIEDIGUNGEN ENTLANG DEN GRENZEN ZU DEN VERKEHRSFÄCHEN (§ 74(1)3 LBO)

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze anschließenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von min. 0,3 m einzuhalten.

3. STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 37(1) und § 74(2)2 LBO)

Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze erhöht.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.02.2020
Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am 19.02.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse nach § 13 BauGB
mit Hinweis zur Verfahrensführung nach § 13 BauGB ohne Durchführung
einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB am 26.03.2020

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am 19.02.2020

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB am 13.05.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am 26.03.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom 21.05.2020 bis 22.06.2020

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am 08.07.2020
Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am 08.07.2020

Ausfertigung: Maulbronn, den 03.08.2020

.....
Bürgermeister Felchle

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am 05.08.2020

Zur Urkunde: Maulbronn, den 05.08.2020

.....
Bürgermeister Felchle