GEMEINDE RANGENDINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WINTERRAIN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 18.01.2013

Planung:

STADTLANDPLAN

Stefanie Tremmel
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Winterrain" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

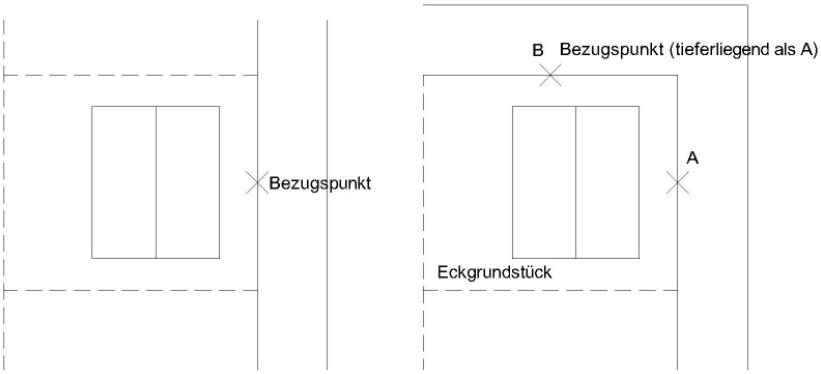
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) i.V.m. der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Traufhöhen (TH) sowie die maximalen Firsthöhen (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; Oberkante Rohfußboden) durch Planeintrag differenziert festgesetzt.

Bezugspunkt für die EFH ist die Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der für die Erschließung des Baugrundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen 1-3); bei Eckgrundstücken gilt der tiefer gelegene Bezugspunkt. Eine Überschreitung der EFH um bis zu 0,3 m ist möglich, wenn die auf die festgesetzte, nicht überschrittene EFH gerechneten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut in der Mitte der Traufe gemessen; die Firsthöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der unteren, die Firsthöhe der oberen Traufe. Die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.



2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Für die höchstzulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) ist in der Planzeichnung die Höhe über dem Bezugspunkt eingetragen. Die Bezugspunkte (m üNN) sind entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung im Bebauungsplan eingetragen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
Es sind maximal zwei Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist als offene Bauweise mit Einzel- bzw. Einzel- und/ Doppelhäusern festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Je Baugrundstück sind zwei Nebenanlagen, die Gebäude im i.S.d. Landesbauordnung darstellen, mit bis zu je 20 m³ Rauminhalt oder eine Nebenanlage bis 40 m³ Rauminhalt zulässig.
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind wie folgt zulässig:
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- in der vorderen Abstandfläche zwischen Straße und Gebäude ein Stellplatz.

Ausnahmsweise können pro Baugrundstück
- eine Garage und ein Stellplatz oder
- ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz oder
- zwei Stellplätze

außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn von der Hinterkante öffentlicher Verkehrsflächen mit Garagen oder überdachten Stellplätzen folgende Abstände eingehalten werden:
- bei Garagen auf der Zufahrtsseite zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche 5 m, ansonsten 1,0 m;
- mit dem Dach von überdachten Stellplätzen auf allen Seiten 1,0 m.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

7. Flächen für die Beseitigung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist unverschmutztes Niederschlagswasser der Baugrundstücke in einem offenen Entwässerungsgraben zu sammeln und zurück zu halten. Der Überlauf des Entwässerungsgrabens erfolgt durch Einleitung in den Sendelgraben.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Grundwasserschutz

Es ist die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen. Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist dem öffentlichen Entwässerungsgraben und anschließend dem Vorfluter Sendelgraben zuzuleiten.
Das von den Dächern ablaufende Wasser muss zuvor in Zisternen auf dem Baugrundstück gesammelt und gepuffert werden. Hausdrainagen sind an die Regenwasserableitung anzuschließen. (siehe Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 6.)

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf bei Dachdeckungen und Regenfallrohren kein unbeschichtetes Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sondern nur beschichtetes oder korrosionsfestes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl, Kunststoff) verwendet werden.

8.2 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

Ebene und flach geneigte Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster) auszustatten.

8.3 Wiederverwertung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufzutragen. Böden der tieferen Schichten können z. T. als kulturfähiger Boden und zum Teil für unqualifizierte Auffüllungen wiederverwendet werden.

8.4 Beschränkung der Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LEDs) zu verwenden. Im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes ist die Abstrahlung horizontal und nach oben zu vermeiden.

8.5 Vogelkollisionsschutz

Stark spiegelnde und transparente Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden. Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie handelsübliche Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen. Vorgehängte und eingelegte Raster, Sprossen oder begrünte Fassaden können ebenfalls als Nebeneffekt einen Vogelkollisionsschutz bewirke

8.6 Hochstaudenfluren

Im Bereich der Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser sind Hochstaudenfluren zu entwickeln.

8.7 Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten und die Baufeldbereinigung
Rodungsarbeiten und Baufeldbereinigungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar vorzusehen.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Es werden Leitungsrechte (L1) zur Führung von Regenwasser- und Schmutzwasserkanälen festgesetzt. L2 dient der Sicherung des Schutzstreifens der vorhandenen Fernwasserleitung.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Pro Baugrundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

10.2 Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist ein großkroniger Baum zur Gliederung des Straßenraums gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zu Verkehrsflächen beträgt mindesten 1,25 m. Die Lage der Bäume ist verbindlich.

Pflanzenliste 1
Bäume zur Bepflanzung an Verkehrsflächen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

10.3 Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer der Nebengebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen (70 % der Dachfläche, Mindestaufbau 10 cm). (siehe Örtliche Bauvorschriften)

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Feldgehölz innerhalb der mit "PFB 1" festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten.
Die innerhalb der mit "PFB 2" festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Feldhecke, Streuobstbestände und Magerwiesen innerhalb der mit "PFB 3" festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,5 m - Tiefe 0,5 m für die Straße ein.

13. Zuordnung der planexternen Maßnahmen
Zum Ausgleich der Eingriffe durch die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen sind die planexternen Maßnahmen Nr. M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 gemäß Grünordnungsplan erforderlich. 18% dieser Maßnahmen wird den Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. 82% dieser Maßnahmen wird den

Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung zu den Baugrundstücken richtet sich nach dem Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.
Je m² überbaubarer Grundstücksflächen werden ein 5 532tel der Maßnahmen zugeordnet.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Biotope

In der Planzeichnung sind die nach § 32 NatSchG geschützten und amtlich kartierten Biotope eingetragen.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

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

2. Baumschutz

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung von Krone und Wurzelballen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Ein ausreichender Baumschutz nach DIN 18920 ist zu gewährleisten.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

3. Landwirtschaft

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Beeinträchtigungen durch Maschinenlärm, Staub oder Pflanzenbehandlungsmaßnahmen zu rechnen.

4. Nachbarrechtsgesetz

Bei Anpflanzungen und Einfriedigungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten.

5. Geotechnik/Baugrunduntersuchungen

Zum Bebauungsplan "Winterrain" wurde ein Baugrundgutachten (Hermann Zieger, Tübingen) erstellt, das sich weitgehend auf Vorschläge im Rahmen der Erschließung beschränkt.

Für die Wohnbebauung sollte im Einzelfall eine Gründungsberatung erstellt werden, entweder anhand einer Baugrunderkundung mit gezielt angesetzten Baggerschürfen oder im Bauzustand der ausgehobenen Baugrube.

Die tonigen Verwitterungsböden neigen bei anhaltender Austrocknung zu kaum reversibler Schrumpfsetzung. Der hiervon betroffene Austrocknungshorizont kann bis 1,8 m unter GOK reichen. In Hanglage muss daher mit angepasstem Fundament-Mehraushub gerechnet werden, ebenso wird in Hanglage aufgrund des unterschiedlichen Setzungsverhaltens der Baugrundschichten von Plattengründung abgeraten. Generell dürften, bei Streifenfundament-Gründung im aufgewitterten Gipskeuper, zulässige Bodenpressungen von 250-280 kN/m²

möglich sein. Bei Plattengründung muss zur Dimensionierung (Dicke, Bewehrung) der Bettungsmodul K_s bestimmt werden, die in Größenordnungen von 10-15 MN/m³ liegen kann.

6. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Die folgenden planexterne Maßnahmen gemäß Grünordnungsplan, die dem besonderen Artenschutz als sog CEF-Maßnahmen dienen, müssen vor Baubeginn umgesetzt werden:

- Anbringen von 41 Nisthilfen für Höhlenbrüter in Obstbäumen (Maßnahme Nr. M 4).
- Pflanzung einer Feldhecke von mindestens 10 m Breite und 150 m Länge (Maßnahme Nr. M 6).

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber.S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Traufhöhe und die Dachform sind bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind zulässig

- symmetrische Satteldächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes; Nebenfirste sind insgesamt bis zur Hälfte der Hauptfirstlänge zulässig
- gegeneinander versetzte, gleich geneigte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35-42°, bei gegeneinander versetzten, gleichgeneigten Pultdächern 25-40°.

Bei begrünten Dächern (Substratschicht mindestens 10 cm hoch) von Hauptgebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, wobei die festgesetzte Traufhöhe im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde überschritten werden kann.

Nebengebäude mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen (Substratschicht mindestens 10 cm hoch).

1.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farben rot bis rotbraun über braun bis anthrazit zu verwenden. Begrünte Dächer, Glasdächer sowie Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden; metallene Dacheindeckungen und Dachbekleidungen sind nur beschichtet zulässig.

1.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser

Zulässig sind bei Satteldächern Gauben mit Sattel- oder Flachdach, Schleppgauben und Zwerchhäuser bei Dachneigungen über 32° sowie Dacheinschnitte. Es müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- zum First 0,5 m (senkrecht gemessen)
- zum Ortgang 1,5 m
- zu einer Kehle oder einem Grat 0,5 m
- untereinander 1,0 m (der Abstand zwischen Dachgauben untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen)
- zur traufseitigen Fassade mindestens 0,3 m (waagerecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand).

Die Summe der Einzelbreiten der Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Als Einfriedigungen sind Mauern bis 0,5 m Höhe, Hecken und Zäune. Mauern, Hecken und Zäune können kombiniert werden. Einfriedigungen zum Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzflächen) und zu Verkehrsflächen müssen einen Abstand von 0,5 m zu diesen Flächen aufweisen und dürfen höchsten 0,5 m hoch sein.

Stacheldraht darf als Material für Einfriedigungen nicht verwendet werden.

4. Freileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

5. Höhenlage des Grundstücks § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 10 Nr. 3 LBO
Die Höhenlage der Grundstücke ist zu verändern, um die Oberfläche des Grundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die der Nachbargrundstücke anzupassen. Bodenaushub, mindestens jedoch der Mutterboden, ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z.B. Nachbarrechtsgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Zisterne sollte je 30 m² angeschlossener Dachfläche mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen aufweisen. Die Zisterne ist wie die Hausdrainagen (siehe Ziffer 8.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) an den Regenwasserkanal anzuschließen bzw. in den festgesetzten Entwässerungsgraben abzuleiten (angrenzende Grundstücke).

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.
Für die Brauchwassernutzung im Gebäude ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Aufgestellt:
Rangendingen, den 18.01.2013

Widmaier
Bürgermeister