STADT GROSSBOTTWAR

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	21.07.2021
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	.....
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	.....
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	..... bis .....
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	.....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Großbottwar, den ……..

……..…...……
Ralf Zimmermann
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: ……
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 23.02.2022

quadrat

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“
(nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- *Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.*
- *Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*
- *Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*
- *Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).*

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“ vom 23.02.2022. Zulässig sind zwei Wohngebäude mit Parkierung (Offene Parkplätze und Tiefgarage).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

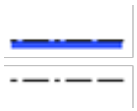
	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“ vom 23.02.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

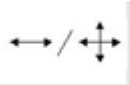
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	**Überbaubare Grundstücksflächen** Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen und deren Zufahrten, Kellergeschosse und deren Zuwegung usw.) und deren oberirdischen Bestandteile ist zulässig.

	Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (z.B. Hauszugänge, Fluchttreppenhäuser o.ä.) können um bis zu 3,0 m auf eine Länge von 7,0 m je Gebäudeseite zugelassen werden.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ zulässig. Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

	**Hauptgebäuderichtung** Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen und auf offenen Stellplätzen unterzubringen. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Plandarstellung). Von den Darstellungen kann aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden.

7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

	Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“ vom 23.02.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

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

	Nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
	Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden.
	Flachdächer und Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° des obersten Geschosses sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung usw.), als Dachterrasse genutzt werden oder untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen). Sollte eine Dachbegrünung nicht in dieser Form möglich sein, ist die Funktion der Regenwasserpufferung durch andere Maßnahmen auf dem Grundstück nachzuweisen (Retentionszisterne, Versickerungsmulde o.ä.).
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“
(nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).*
- *Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).*

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“ vom 23.02.2022. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen. Anlagen zur Energiegewinnung, auch flächige, sind zulässig. Aufständerungen von Anlagen der Energiegewinnung sind zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.
	Dachdeckung Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO). Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone / bis Oberkante des Erdgeschosses zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

	Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur bis maximal 1,8 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche oder Grünfläche gemessen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Wegeflächen und öffentlicher Grünflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Einfriedungen (z.B. Heckenpflanzungen) zulässig.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kleinaspacher Straße / Hegelstraße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

   Das Plangebiet liegt gem. der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 des Landesamts für Denkmalpflege innerhalb des großflächigen archäologischen Kulturdenkmals „Neolithische und Latenezeitliche Siedlungsreste“ (§ 2 DSchG).

   Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

   Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

   Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

   Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

   Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

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 Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).

3. Grundwasserschutz:

   Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

   Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

   Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

   Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

5. Baugrund:

   Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

6. Rodungszeitraum/Tierschutz:

   Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss

(§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden. Weitergehende Informationen hierzu bietet die schweizerische Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch).

Einfriedigungen sollten so gestaltet werden, dass diese von Kleintieren, wie z.B. Igeln, passiert werden können.

7. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG BW), wird hingewiesen.