



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis
Gemeinde: Aglasterhausen
Gemarkung: Aglasterhausen

Anlage: 2

Bebauungsplan Schneidersberg I

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

29.09.2009

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
mit den jeweils gültigen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
mit den jeweils gültigen Änderungen

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
mit den jeweils gültigen Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB
 - 3.1 Bekanntmachung
 - 3.2 Bürgerinformation
4. Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB
5. Öffentliche Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB
 - 5.1 Bekanntmachung
 - 5.2 Auslegungsfrist
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
7. Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB
8. Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** entsprechend dem Planeintrag

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB §§ 16 - 21 BauNVO Grundflächenzahl entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 i. V. mit § 18 BauNVO Höhenlage der Gebäude:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag. Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen sind max. Obergrenzen. Abweichungen nach unten sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

Höhe der baulichen Anlage (s. auch Erläuterungsskizze):

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:

Die Traufhöhe ist von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen. Bei Gebäudevord- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

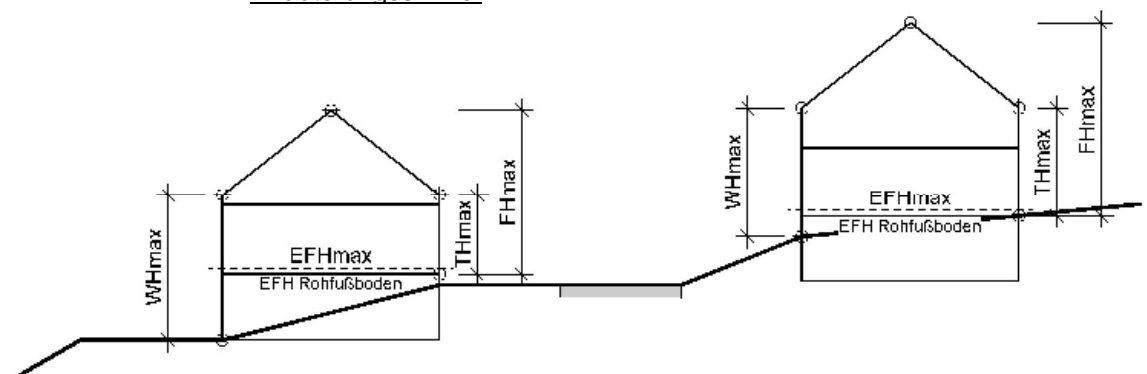
Die Firsthöhe ist von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum First zu messen. Bei Pultdächern ist von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.

Maximal zulässige Wandhöhe (WH):

Die maximal zulässige sichtbare Wandansichtsfläche der Gebäudelängsseiten wird in der Zone mit Neubebauung auf 6,0 m begrenzt. Die Wandansichtsfläche ist vom neuen, geplanten Gelände an der Gebäudeaußenwand bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. Die maximal zulässige Wandansichtsfläche ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Der neue, geplante Geländeverlauf sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen (Traufhöhe, Firsthöhe und Wandhöhe) ist in den Baugesuchunterlagen nachzuweisen.

Erläuterungsskizze:



4. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (2) BauNVO
- Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie abweichende Bauweisen entsprechend dem Planeintrag zulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise (a) ist in Abweichung von der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB
- Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone wie folgt beschränkt:
- Maximal 2 bzw. 4 WE je Einzelhaus
 - Maximal 1 bzw. 2 WE je Doppelhaushälfte
6. Stellung der baul. Anlagen
§ 9 (1) 2 BauGB
- Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung ist nur gemäß Planeintrag zulässig. Abweichungen bis 10° sind zulässig.
7. Garagen und überdachte Stellplätze
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
- Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB
- Pkw-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind - wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
- Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfiederdrucklampen) auszustatten.
- Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.
9. Pflanzgebote
§ 9 (1) 25 a BauGB
- Pro Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.
- Die nach Ziffer 9 festgesetzten Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Beginn der Gebäudenutzung abzuschließen.
10. Stützmauern, Abgrenzung der Gehweg- und Straßenflächen durch Hinterbeton (Betonfuß) zur Herstellung des Straßenkörpers
§ 9 (1) 26 BauGB
- Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der Baugrundstücke gemäß Planeintrag. Die im Planeintrag festgesetzten, im Zuge der Erschließung als Blocksteinmauer hergestellten Stützmauern auf den Baugrundstücken sind zu erhalten.
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite von ca. 0,10-0,25 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

- | | | |
|---|-----|--|
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO | 1.1 | <u>Dachformen</u>
Es sind nur geneigte Dächer zulässig. |
| | 1.2 | <u>Dachneigung</u>
Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 25-45° für beidseitig geneigte Dächer und auf 15-20° für einseitig geneigte Dächer (Pultdach) begrenzt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. |
| | 1.3 | <u>Dachdeckung</u>
Zur Dachdeckung sind ziegelartige Dachdeckungsmaterialien in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und hellgrau zulässig. Die Verwendung reflektierender Materialien wird nicht zugelassen.

Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. |
| | 1.4 | <u>Fassaden</u>
Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig. |
| | 1.5 | <u>Dachgauben</u>
Die Breite von Dachgauben darf 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. |
| 2. Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO | | Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig. |
| 3. Einfriedigungen, Gestaltung unbebauter Flächen
§ 74 (1) 3 LBO | | Als Einfriedigung sind nur Hecken und offene Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. |
| 4. Geländeänderungen
§ 74 (1) 3 LBO | | Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem Gelände vor Baubeginn zulässig, ausgenommen hiervon sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Ausnahmen können nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet werden.

Stützmauern aus Beton- und Betongranulatpflanzsteinen sind allgemein unzulässig. |
| 5. Niederspannungsfreileitungen
§ 74 (1) 5 LBO | | Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind im Neubaugebiet bei Neubauten unzulässig. |
| 6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
§ 74 (2) 2 LBO | | Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. |

III. Hinweise

1. **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. **Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Bodenschutz**

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern.

(§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG)

4. **Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

5. **Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

6. **Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

7. **Kellerentwässerung**

Wird bei der Errichtung der Gebäude von der angegebenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach unten abgewichen, ist bei der Entwässerung des Kellergeschosses die Gefällesituation und die Möglichkeit einer Entwässerung im Freispiegelgefälle durch den Bauherrn zu prüfen.

8. Erdwärmesonden

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten neu abgegrenzten Wasserschutzgebietes, Zone IIIB, für die Tiefbrunnen Aglasterhausen. Es gelten hier zukünftig voraussichtlich Tiefenbeschränkungen beim Bau von Erdwärmesonden. Erdwärmesonden dürfen hier nur bis zur Basis des Muschelkalks abgeteuft werden.

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 29.09.2009 überein.

Aglasterhausen, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....