

Kreis Reutlingen



Gemeinde Wannweil

Projekt
Nr.75610

Bebauungsplan "Südlicher Pfaffenäcker"

hier:

TEXTTEIL und Hinweise

(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

Diese Festsetzungen umfassen mit Hinweisen und Anlage insgesamt
10 Seiten

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) geändert am 21.12.2006 (BGBl. I, Seite 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 127)
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 446)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990
vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

Ausgefertigt:
Wannweil, den

Rösch
Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Eningen u. A., den 18.01.2007
geändert, 20.03.2007
30.05.2007
07.09.2007



pirker + pfeiffer ingenieure

Arbachtalstraße 19
72800 Eningen u. A.
Telefon 07121/9889-0
Fax 07121/9889-50

B Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle **bisherigen** bauplanungsrechtlichen **Vorschriften** der Gemeinde **außer Kraft**.

Grundbuchgesicherte dingliche Rechte werden durch diese Festsetzungen nicht berührt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

1. Geologische Besonderheiten im Baugebiet

(§ 9 (5) BauGB), besondere bauliche Vorkehrungen)

Der Untergrund im Baugebiet besteht vorwiegend aus feinkörnigen Hangrutschmassen und Hochterrassenlehmen von meist weicher Konsistenz.

Bereichsweise ist mit steinigen Rutschollen (aufgelöste Sandsteinbänke) zu rechnen.

Unterlagert werden diese Schichten von unterschiedlich stark verwitterten Knollenmergel-Horizonten. Insbesondere der stark verwitterte Knollenmergel ist als rutschempfindlich einzustufen.

Aus diesem Grund sind objektbezogene, fachliche Baugrund- und Gründungsberatungen in diesem Baugebiet bei allen Bauvorhaben zwingend erforderlich. Die vom Geologen in seinem Gutachten für notwendig gehaltenen geologisch-statischen Erfordernisse auf das Einzelbauvorhaben müssen im Baugenehmigungsverfahren geplant und bei der Errichtung des Bauwerks beachtet und realisiert werden.

Auf das „Ingenieurgeologische Erschließungsgutachten“ vom 21. April 2007 und die „Ergänzenden Untersuchungen zum Ingenieurgeologischen Erschließungsgutachten“ vom 30. Mai 2007 wird zusätzlich verwiesen.

Beide Gutachten sind Bestandteil der Begründung und können bei der Gemeinde Wannweil jederzeit eingesehen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets verträglich sind.

Diese Nutzungen sind nur zulässig, wenn beim einzelnen Bauvorhaben die Forderungen der objektbezogenen, fachlichen Baugrund- und Gründungsberatungen eingehalten werden (siehe auch Textteil C 1).

Gemäß § 1(5) BauNVO sind nicht zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nur ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.
Sonstige **nicht störende Gewerbebetriebe**.

Gemäß § 1 (6)1 und § 1 (5) BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 (3) BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

Bei einer Größe des einzelnen Baugrundstücks von bis 500 m² beträgt die GRZ 0,4. Für Grundstücksgrößen über 500 m² beträgt die **GRZ** bis 500 m² = **0,4**, für die Fläche über 500 m² = **0,35** (Beispiel: Grundstücksgröße 700 m² = 500 m² x 0,4 + 200 m² x 0,35 = 270 m² zulässige überbaubare Fläche).

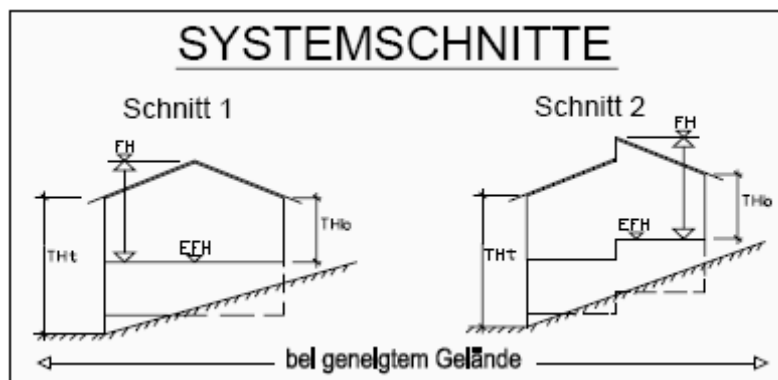
3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe Lageplan.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) sind Höchstmaße, sie dürfen nicht überschritten werden. Siehe hierzu Lageplan.

Zur Beurteilung der Höhenlage der geplanten baulichen Anlagen (Gebäude usw.) wird vorgeschrieben: Die Bauvorlagen sind durch mindestens zwei örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenseiten, einschließlich Straße, zu ergänzen. In den Geländeschnitten sind entsprechend den Systemschnitten die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe und die geplanten First- und Traufhöhen einzuzeichnen.

Ferner sind die Bauvorlagen durch eine Straßenabwicklungszeichnung zu ergänzen, in der die Gebäude der benachbarten Grundstücke mit Erdgeschossfußbodenhöhe eingezeichnet sind.



Traufhöhen

Bei Gebäuden im geneigten Gelände wird entsprechend den Schnittzeichnungen 1 und 2 eine talseitige Traufhöhe (THt) und eine bergseitige Traufhöhe (THb) festgesetzt.

Die talseitige Traufhöhe (THt) ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der talseitigen Außenwand und dem bestehenden Gelände vor der Bebauung und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die bergseitige Traufhöhe (THb) ist der Höhenunterschied zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Firshöhe

Maßgebend für die Firshöhe (FH) ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe entsprechend den Schnitten 1 und 2.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO und § 74 LBO)

ED = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m zulässig.

a1 = abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, in der abweichenden Bauweise sind wahlweise zulässig

- a) wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig, mit denen auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Eine max. Gebäudelänge von 13 m je Baugrundstück darf nicht überschritten werden.
- b) wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig. Eine max. Gebäudelänge von 13 m je Baugrundstück darf nicht überschritten werden.

Durch örtliche Bauvorschrift, siehe Abschnitt D Nr. 2, ist die Gebäudetiefe auf maximal 13 m begrenzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14 + 23 (5) BauNVO)

5.1 Garagen, Stellplätze

Vor dem Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Regel ein Abstand (Stauraum = Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge) von mindestens 5 m einzuhalten. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, muss ein elektrisches Garagentor eingebaut werden.

Nachstehende Mindestabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche sind einzuhalten:

- a) Garagen rechtwinklig zur Verkehrsfläche = 3,0 m.
 - b) Längsseite der Garagen parallel zur Verkehrsfläche = 2,0 m.
 - c) Offene Garagen (Car-port) mit max. 3 Wänden und keinem Tor = 1,0 m.
- Auf der Seite des Car-ports, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist keine geschlossene Wand zulässig, sonst gelten die Abstände nach a) und b).

5.2 Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO (Gebäude) sind nur bis max. 20 m³ innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht zulässig sind Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.

Auf allen Grundstücken ist jeweils nur eine (1) Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet. Ausnahmsweise kann eine an das Hauptgebäude oder an die Garage angebaute zweite Nebenanlage in Form eines Gebäudes als Abstell-/Geräteraum im straßenseitigen Grundstücksbereich, vor der Baugrenze, zugelassen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wohneinheiten, WE) in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

6.1 **Je 200 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohnung (WE) zulässig.** Zur Vermeidung von Härtefällen kann ab einem **Bruchteil von ...,25** auf die **nächsthöhere WE-Zahl aufgerundet** werden. (Beispiel: bei 430 m² Grundstücksfläche = $430 : 200 = 2,14 = 2$ WE; bei 460 m² Grundstücksfläche = $460 : 200 = 2,3 = 3$ WE) bei 950 m² Grundstücksfläche = $950 : 200 = 4,75 = 5$ WE)

6.2 **Je Wohngebäude sind höchstens 5 Wohnungen** zulässig.

7. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot 1 = PFG 1 (A1)

Neupflanzung einer Feldhecke am Gebietsrand: Gehölzpflanzungen in lockerer Anordnung mit standortgerechten gebietseigenen Einzelsträuchern/ Strauchgruppen.

Für die Anpflanzung in der Naturschutzausgleichsfläche (Feldhecke) A1/Pfg 1 dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste verwendet werden.

Pflanzenartenliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.2 Nadelgehölzhecken

Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

7.3 flächenhaftes Pflanzgebot = Pfg2 (A 2)

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein mind. mittelkroniger Baum, Heister oder mind. Halb- oder hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mind. 10 cm entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Obstbäume:	Hoch- und Halbstämme, regionale Sorten
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Eberesche)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe

7.4 Pflanzbindung

Die alte Eiche an der Gustav-Werner-Straße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 (1) 26 BauGB)

- 8.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Hinterbeton für die Randeinfassungen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 8.2** Beleuchtungsmasten werden entlang der geplanten Stichstraße in die Grundstücke versetzt. Dies ist von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.
- 8.3** Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen und im Lageplan dargestellten Böschungen sind von den Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

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

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen. Die Planeinschriebe sind verbindlich.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Verwendung gebietseigenen, zertifizierten Pflanzenmaterials für die planinternen Maßnahmen A 1/Pfg 1.
- Extensive Dachbegrünung auf Garagen und Nebenanlagen bei Dachneigung bis 18°.
- Verwendung wasserdurchlässiger, Schotterbeläge auf den Zufahrtsflächen und Pkw-Stellflächen.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

A 1 entspricht Pfg 1 (Feldhecke)

A 2 entspricht Pfg 2 (flächenhaftes Pflanzgebot)

Maßnahmen / Zuordnung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

A 3 / Pfg 3: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für Schutzgut Pflanzen und Tiere):

Flurstücke 542/2, 543/1, 544, 545, Anlage einer Streuobstwiese.

Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet auf einer Fläche von ca. 3.500 m²: Anpflanzung von 18 Hochstämmen

Fertigstellungspflege Bäume (1 Jahr nach Herstellung)

Unterhaltungspflege Bäume (24 Jahre nach Herstellung)

Plandarstellung siehe Anlage

Eigentümer obiger Grundstücke ist die Gemeinde Wannweil.

A 4 / Pfg 4: Planexterne Ausgleichsmaßnahme (für Schutzgut Boden):

Flurstücke 544, 545, Neupflanzung von Obstbäumen.

Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet

Anpflanzung von 11 Hochstämmen

Fertigstellungspflege Bäume (1 Jahr nach Herstellung)

Unterhaltungspflege Bäume (24 Jahre nach Herstellung)

Plandarstellung siehe Anlage

Eigentümer obiger Grundstücke ist die Gemeinde Wannweil.

A 5: Wasserdurchlässige Schotterbeläge auf den Zufahrten.

D Hinweis

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Bauvorlagen sind durch mind. 2 örtlich aufgenommene Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenseiten, einschl. Straße, zu ergänzen. In die Schnitte ist die nach den Systemschnitten festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe einzutragen. Ferner sind die Bauvorlagen durch eine Straßenabwicklungszeichnung zu ergänzen, in der die Gebäude der benachbarten Grundstücke mit Erdgeschossfußbodenhöhe eingezeichnet sind. (siehe Textteil C 3.3)

2. Regenwasserbewirtschaftung

Zur Retention des anfallenden Niederschlagswasser wird der Bau von ökologischen Entwässerungssystemen (Zisternen, Dachbegrünung) vorgeschrieben. (siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften C 9)

3. Für die Verwendung des Brauchwassers aus der Regenwasserzisterne in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen. Die Vorschriften des örtlichen zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen, Kreis-Gesundheitsamt, sind zu beachten.

4. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VawS)" in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

5. Aktiver Emissions- und Immissionsschutz

Zur Reduzierung der Immissionsgefährdung soll die Minderung heizungsbedingter Emissionen durch Wahl emissionsarmer Heizsysteme erfolgen: Gasversorgung, aktive und passive Sonnenenergienutzung.

Bei der Wahl von Ölheizungen sollte darauf geachtet werden, dass, bezogen auf das Gebäude, keine größeren Emissionsmengen entstehen, als diese für dasselbe Gebäude bei der Verwendung von Gas als Brennstoff der Fall wäre.

6. Freiflächen- und Begrünungsplan

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächen- und Begrünungsplan mit Angaben zu befestigten Flächen und zu Grünflächen einzureichen. (siehe Satzung über örtliche Bauvorschriften C 6)

7. Schichtwasser, Grundwasser

Nach dem ingenieurgeologischen Erschließungsgutachten muss mit auftretendem Schichtwasser oder Grundwasser gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Entnehmen, Zutage-Fördern, Zutage-Leiten und Ableiten von Grundwasser eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt und in der Regel erlaubnispflichtig ist. Ebenso ist die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser dem Landratsamt Reutlingen –Umweltschutzamt- anzuzeigen.

8. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.

Anlage: Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 3: Zugeordnete Maßnahmen

A 3/Pfg 3: Flurstücke 542/2, 543/1, 544, 545, Anlage einer Streuobstwiese.

Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet auf einer Fläche von ca. 3.500 m²

- Anpflanzung von 18 Hochstämmen
- Fertigstellungspflege Bäume (1 Jahr nach Herstellung)
- Unterhaltungspflege Bäume (24 Jahre nach Herstellung)

A 4/Pfg 4: Flurstücke 544, 545, Neupflanzung von Obstbäumen.

Die Ausgleichsmaßnahme beinhaltet

- Anpflanzung von 11 Hochstämmen
- Fertigstellungspflege Bäume (1 Jahr nach Herstellung)
- Unterhaltungspflege Bäume (24 Jahre nach Herstellung)



Kartengrundlage: Stadt Reutlingen Luftbildatlas 2001, Maßstab 1 : 5.000 (vergrößert auf Maßstab 1 : 2.500)
(Stadtmessungsamt Reutlingen)