

Kreis Böblingen

Gemeinde Bondorf

Textteil zum Bebauungsplan „3. Änderung u. Ergänzung Bondorf Nord“

A: Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 WA; Allgemeines Wohngebiet gem. (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)
Siehe Eintrag im Lageplan

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Höhe der Erdüberdeckung muss mindestens 0,40 m betragen.

2. Die maximale Gebäudehöhe (Hmax) bezogen auf die im zeichnerischen Teil eingetragene Bezugshöhe (BZH) (siehe auch II. 4. Gebäudehöhen)
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan
- 3.1 O = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
4. Flächen für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf der überbaubaren Grundstückfläche oder auf den ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen und Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11+ (2) BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)
Siehe Eintrag im Lageplan
- 6.1 pfg1
In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind heimische Bäume u. Sträucher gem. Ziff. IV. A II. und B. zu pflanzen.
- 6.2 pfg2 – Pflanzgebot für Einzelbäume
Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte für Einzelbäume sind mit Bäumen gem. Ziff. IV. A I. oder A II. zu bepflanzen.
- Von den prinzipiellen Baumstandorten kann abgewichen werden, sofern die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
- 6.3 Begrünung von Dachflächen
- Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv (min. 10 - 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen.
7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)
- 7.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,3 m erforderlich (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

7.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern und Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

7.3 Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch das Büro BS Ingenieure Ludwigsburg mit Datum vom 20. März 2019 (A 5940) erstellt.

Den Ergebnissen liegt eine beispielhafte Objektplanung zugrunde. Unter Berücksichtigung der angegebenen Lage der Gebäude, der Gebäudegeometrie, der Raumnutzung und der Fensterplanung können die Immissionsrichtwerte an allen nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sollte eine andere Planung realisiert werden, ist eine erneute schalltechnische Überprüfung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm erforderlich.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO i.V.m.§9 (4) BauGB)

1. Wandflächen (§ 73 (1) 1 LBO)

1.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen.

Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit Naturfarben-Holz-Schalungen oder Sichtmauerwerk verwendet werden. Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.

Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nicht zulässig.

2. Dächer (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt (siehe Eintragung im Lageplan)

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge, Sitzplätze oder Spielflächen genutzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Innenhöfen und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Decken zu verwenden.

4. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Siehe Eintragung im zeichnerischen Teil.

Die maximale Gebäudehöhe (H_{max} = Oberkante Attika Flachdach) bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil eingetragene Bezugshöhe (BZH). (siehe auch I. 2. 2.)

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg a. N. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.

Es sind insbesondere die unterirdischen Lagerungen von Heizöltanks und sonstigen grundwassergefährdenden Anlagen nicht zulässig.

2. Geotechnik

Auf die Baugrunderkundung und die abfallrechtliche Untersuchung des Büros HPC vom 08.11.2017 sowie die ergänzende abfallrechtliche Untersuchung des Büros HPC vom 10.01.2019 wird hingewiesen.

IV. Für die Bereiche „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Ziff. I. 6.) wird folgender Rahmen für die Bepflanzung festgesetzt:

A I. Bäume (großwüchsig)

Eiche	(Quercus robur)
Linde	(Sommerlinde Tilia platyphyllos) (Winterlinde Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus ornus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn und ähnliche	(Acer platanoides)

Außerdem sämtliche mittelwüchsige Hochstämme

A II. Bäume (mittelwüchsig)

Feldahorn	(Acer campestre)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Traubenkirsche (spät-blühend)	(Prunus serotina)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Rotdorn	
Weißdorn	

und ähnliche

Außerdem sämtliche mittelwüchsige Obstbäume

B. Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare) G
Weißdorn	(Carataegus oxyacantha)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum) G
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus) G
Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus) G
Wolliger Schneeball	(Viburnum latana) G
Wildrosenarten	(Rosa sps)
Weide (Salweide)	(Salix caprea)
Hainbuchen (Hecke)	(Corylus betulus)

und ähnliche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit G gekennzeichneten Straucharten giftige Wirkstoffe enthalten.

Herrenberg, den 25.05.2019

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung

Bauleitplanung in Geoinformation

Gillich + Semmelmann

Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg

Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696

www.gillich-semmelmann.de

mail@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom _____ zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den

(Bernd Dürr, Bürgermeister)