

Bebauungsplan "Am Öhlisbrunnenweg"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind:

- 2.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 2.2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 2.3 Die Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 2.4 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 (3) 1. - 5. BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) darf, im Rahmen der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, max. 0,4 der Grundstücksfläche (GRZ 0,4) betragen.

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Erdüberdeckung muss dabei mindesten 0,4 m betragen.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag von Bezugshöhen (BZH) im Lageplan festgesetzt und bezieht sich auf NHN-Höhen.

Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH):

Die Firsthöhe wird gemessen von der im zeichnerischen Teil eingetragenen Bezugshöhe (B) bis zur Oberkante der Firstziegel bzw. zur Oberkante der Attika.

Vom Bauherrn ist zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle möglich ist.

Im Einzelnen gelten folgende Beschränkungen für die Gebäudehöhen:

Dachform	maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
Satteldach	6,3 m	10,3 m
Walmdach	6,3 m	10,3 m
Krüppelwalmdach	6,3 m	10,3 m
Bei den vorgenannten Dachformen ist die maximale Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.		
Pulldach	6,3 m	9,5 m
Flachdach	6,3 m (OK Attika)	6,3 m (OK Attika)
Bei Flachdachgebäuden ist ein drittes Geschoss zulässig. Das dritte Geschoss darf gemäß § 2 Abs. 6 LBO BW kein Vollgeschoss sein und eine maximale Traufhöhe (OK Attika) von 9,5 m nicht überschreiten.		

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen von Ziff. 3.2.1 durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt; d.h. offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung auf 30,0 m Gebäudelänge. Es sind Einzel-, Doppel- Reihen- und Kettenhäuser zulässig.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB) (s. Eintrag im zeichnerischen Teil)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil in beiden Richtungen zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pulldach wird damit die Richtung der Gebäudehauptkanten bestimmt.

3.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen, nicht überdachte Stellplätze und Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist unverbindlich. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

3.8 Entwässerungssystem (§ 9 (1) 20 BauGB)

Wird nach Vorliegen der endgültigen Entwässerungsplanung hinzugefügt.

3.9 Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil bezeichneten Bereichen im südlichen Teil des Plangebietes ist passiver Lärmschutz erforderlich.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom 04.04.2018 wird verwiesen.

3.10 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

PFG1:

Wird nach Vorliegen der endgültigen Grünordnungsplanung durch das Büro Strunk hinzugefügt.

3.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§§ 9 (1) 26. und 126 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekommunikation, Stromversorgung und Breitbandkabel, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

4. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Öhllisbrunnenweg" (§ 74 LBO u. § 9 (4) BauGB)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO)

4.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen.

Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 24 bis 48 Grad.

Zulässig ist die Dachform Pultdach mit einer Dachneigung von 5 bis 30 Grad.

Zulässig ist die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 3 Grad.

Doppelhäuser, Reihen- u. Kettenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entweder mit Satteldach und einer Neigung von bis zu 25 Grad, Flachdach oder Pultdach und einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

Aneinander gebaute Grenzgaragen sind in Gebäudehöhe und Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

4.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden für geneigte Dächer rot bis rotbraune oder graue bis grauschwarze Materialien sowie auch Grasdächer. Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaudicke muss mindestens 8 cm betragen.

4.1.3 Dachaufbauten

Es kommt die Dachaufbautensatzung der Gemeinde Bondorf zur Anwendung.

4.1.4 Hauswände

Glänzende, reflektierende oder grelle Materialien sind zu vermeiden. Es wird empfohlen Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Wandöffnungen besitzen, mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

4.2 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Wird nach Vorliegen der endgültigen Grünordnungsplanung durch das Büro Strunk hinzugefügt.

4.4 Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei Doppelhäusern ist jede Teileinheit bei der Berechnung getrennt zu betrachten.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatz- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Wasserschutzgebiet

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

5.2 Bodenschutz

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu minimieren.

Überschüssiger, unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Humoser Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen, in profilierten Mieten verdichtungsfrei zu lagern und z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung wieder aufzutragen.

Böden in künftigen Grünflächen und Flächen für Regenwasserrückhaltung sind während des Baubetriebes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach dem Bauende zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich oder optisch) auffälliges Bodenmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - (Tel.: 07031/663-1710, Fax -1782, wwa@lrabb.de) zu benachrichtigen.

5.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Herrenberg, den 11.02.2021
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)