

TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen mit integrierten grünordnerische Festsetzungen, Textteil

Bebauungsplan "Ellenberg III", Gemeinde Erdmannhausen

- Anlagen
- 1 Zuteilungsplan (Stand 21.02.2013) zur Festsetzung „Leitungsrechte“, Punkt 11
 - 2 Pflanzliste zu „grünordnerischen Festsetzungen“, Punkt 14

Stand: 21.02.2013

Sämtliche bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.

In Ergänzung zum Lageplan (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb:

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 und (2) BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Jeweils nach Planeinschrieb als Obergrenzen.

2.2 Gebäudehöhen

Jeweils nach Planeinschrieb als Obergrenzen.

Höhenbeschränkung 1 (HB 1)

Traufhöhe (TH) max. 4,50 m

Firsthöhe (FH) max. 7,50 m

Höhenbeschränkung 2 (HB 2)

Traufhöhe (TH) max. 4,50 m

Firsthöhe (FH) max. 9,50 m

Höhenbeschränkung 3 (HB 3)

Traufhöhe (TH) max. 6,00 m

Firsthöhe (FH) max. 9,70 m

Die Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 10) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. hierzu Ziffer 10) bis Oberkante Firstziegel.

Bei Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe gilt als zulässige Gebäudehöhe die rechnerisch ermittelte Höhe über der im Lageplan festgesetzten EFH.

Beispiel:

EFH ü NN		270.00		
Zul. TH	4,50 m	= TH ü NN	274,50)	diese Höhen
Zul. FH	7,50 m	= FH ü NN	277,50)	sind einzuhalten

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Jeweils nach Planeinschrieb:

- o E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- a ED Abweichende Bauweise, offen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Gebäudelänge max. 21 m.
- a EDR Abweichende Bauweise, offen, Einzel- Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) zulässig, Gebäudelänge max 21 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan bestimmt.

Ausnahme im Sinne von § 31 BauGB:

Die Baugrenze kann je Gebäude um eine Fläche von maximal 20 m² überschritten werden, wenn:

- es sich um Anlagen im Erdgeschoss zur passiven Sonnenenergiegewinnung, insbesondere Glasvorbauten (Wintergärten)

oder

- es sich um Nebenräume, die als Energiepuffer dienen, z.B. Eingangsvorbauten, Windfänge handelt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend den Pfeileintragungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

Ist die Firstrichtung im Lageplan nicht durch Pfeileintragung festgelegt, sind die Gebäude parallel oder rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

Untergeordnete Nebenanlagen sind nicht betroffen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 (1) letzter Satz BauNVO)

Pro Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Nebenanlage als selbstständig in Erscheinung tretende Anlage wie Geschirr- und Gerätehütte bis max. 25 m³ Brutto-rauminhalt zulässig.

7. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

Garagen und sonstige überdachte Stellplätze (Carport) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Min-

der Abstand zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen.

Offene Stellplätze sind auf den Flächen für Garagen und sonstigen überdachten Stellplätzen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluss an die Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 12,00 m ab Straßenbegrenzung zulässig.

Entlang von in der Planzeichnung mit „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Zonen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden darf maximal betragen:

- | | |
|---------------------------------|---|
| bei Einzelhäusern | - 2 Wohneinheiten, |
| bei Doppelhäusern | - 2 Wohneinheiten je Gebäude (Haushälfte) |
| bei Reihenhäusern (Hausgruppen) | - 1 Wohneinheit je Gebäude (Hausteil) |

9. Höhenlage des künftigen Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen

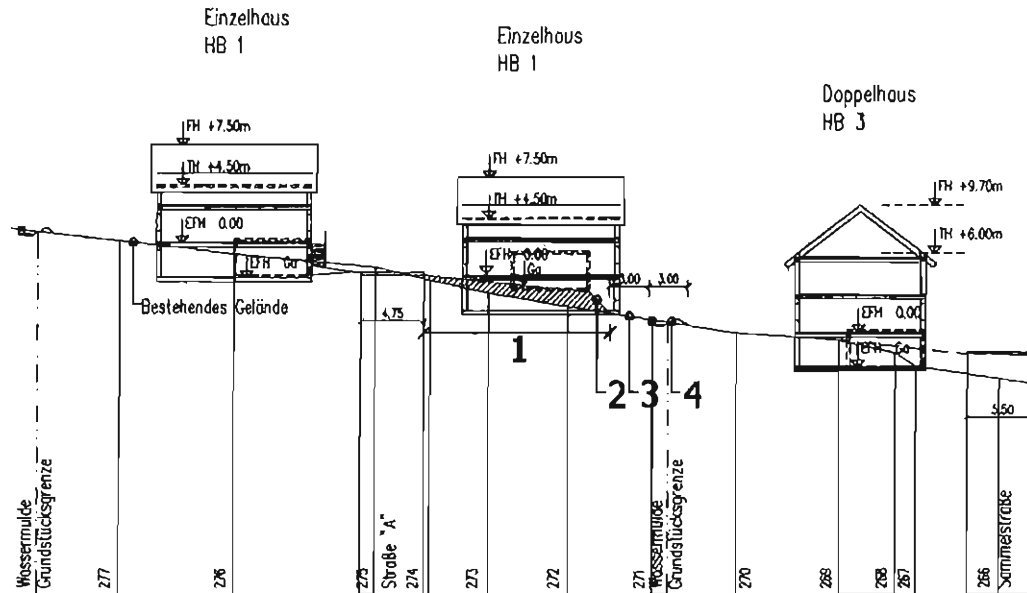
(§ 9 (1) 17 BauGB)

Generell sind Auffüllungen bis max. 1,00 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m vom festgelegten Gelände zulässig. Dabei ist die Geländedifferenz auf dem jeweiligen Baugrundstück gegenüber dem Nachbargrundstück standsicher abzuböschten.

Als festgelegtes Gelände gilt:

1. Das bestehende Gelände, soweit im Lageplan nichts anderes festgelegt ist.
2. Im Übrigen sind die im Lageplan mit einer „Fläche für Aufschüttungen“ gekennzeichneten Bereiche wie im folgenden Systemschnitt dargestellt auf ein Gefälle von 10 % aufzufüllen (Ziffer 1 im Schemaschnitt). Die daraus entstehenden Höhenunterschiede sind standsicher abzuböschten oder mit Stützmauern zu überbrücken (2).

Entlang der im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellten Wassermulde (4) sind an hangseitigen Grundstücken in einer Abstandsbreite von drei Metern ab Grenze Leitungsrecht keine Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig (3).



10. Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe)

(§ 9 (1) 17 und § 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Lageplan (Teil A) für die jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe kann abgewichen werden, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe (s. hierzu Ziffer 2.2) nicht überschritten wird, die übrigen Festsetzungen eingehalten werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

11. Leitungsrechte (siehe Anlage „Zuteilungsplan“)

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen gelten Leitungsrechte für offene Wassergruben zur Ableitung von unverschmutztem Regenwasser.

LR 1: zugunsten der Flächen Nr. 6 bis 8 (nördlich der Straße „A“)

LR 2: zugunsten der Flächen Nr. 12 bis 14 (nördlich der Straße „B“)

LR 3: zugunsten der Flächen Nr. 18 bis 20 (nördlich der Straße „C“)

LR 4: zugunsten der Flächen Nr. 25 bis 27 (nördlich der Straße „D“)

LR 5: zugunsten der Flächen Nr. 48 bis 53 (südlich der Straße „F“)

LR 6: zugunsten der Flächen Nr. 59 bis 64 (südlich der Straße „G“)

LR 7: zugunsten der Flächen Nr. 65, 66 und 69 (südlich der Straße „H“)

LR 8: zugunsten der Flächen Nr. 74 bis 77 (südlich der Straße „I“)

LR A: zugunsten der Allgemeinheit.

In Bezug auf diese Festsetzung liegt zur Einteilung der Leitungsrechte ein Zuteilungsplan bei.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahmen

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes sind für die öffentlichen Beleuchtungskörper Natriumdampf-Niederdrucklampen bzw. NAV-Lampen mit Lampenschirmen zu verwenden. Durch seitliche Blenden ist sicherzustellen, dass keine Abstrahlung auf Flächen außerhalb des Gebietes erfolgt. Alternative Beleuchtungskörper sind zugelassen, müssen jedoch nachweislich den selben Standard des Artenschutzes („Insektenfreundlichkeit“) erfüllen.

Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Flächen

A1 Gestaltung der Obstbaumterrassen auf Öffentlicher Grünfläche

In Anlehnung an die Darstellung der Planzeichnung bzw. des Grünordnungsplans ist die Obstbaumterrasse mit 19 hochstämmigen Obstbäumen mit Stammumfang 18/20 cm lokal-typischer Sorten auf stark wachsenden Unterlagen aus Pflanzenliste 5 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Die Wiesenfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu bepflanzen und extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes zu bewirtschaften / pflegen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 16. Juni durchzuführen ist. Auf einen Verzicht des Einsatzes von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist durch entsprechende Vereinbarung hinzuwirken.

13. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 0,35 m anzulegen. Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Die für die Herstellung der Straßen und Wege erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

14. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) 25 BauGB)

vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan, Büro Prof. Schmid / Treiber / Partner, Stand 21.02.2013

14.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 25a und Nr. 25b, BauGB)

Pflanzgebote jeweils nach Eintragung im Lageplan:

PFG 1 Öffentliche Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entsprechend der Darstellung im Teil A des Bebauungsplans bzw. im begleitenden Grünordnungsplan sind mittelgroße Bäume der in Pflanzliste 3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen sowie Sträucher der Pflanzliste 4 zu verwenden.

PFG 2 Gestaltung der Retentionsflächen in Öffentlichen Grünflächen

Die Retentionsflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist sowohl nach technischen Anforderungen als auch an ökologischen Aspekten auszurichten.

Zur randlichen Einbindung sind die Retentionsflächen mit Sträuchern der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen; die Mulden selbst sind freizuhalten.

PFG 3 Öffentliche Grünflächen – Spielplatz

In Anlehnung an die Darstellung im Grünordnungsplan sind Bäume der in Pflanzlisten 2 und 3 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm sowie Sträucher der Pflanzenliste 4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen. Die Darstellung im Plan ist symbolisch. Anzahl und Arten sind im Zuge der Freiflächengestaltung festzulegen. Eine Ansaat mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut ist vorzusehen.

Bei der Auswahl der Gehölze ist die Giftigkeit der Arten entsprechend den Angaben der Pflanzlisten im Anhang zu berücksichtigen. Die detaillierte Ausgestaltung der Fläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

PFG 4 Quartiersprägende Einzelbäume

An den Wendepunkten und an den Quartierseingängen sind standortgerechte großkronige, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang 20/25 cm von einer Art aus der Pflanzenliste 1 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich.

Die Bäume sind in offenen bzw. in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. 12m³ Wurzelraum zu pflanzen.

PFG 5 Baumreihen in Erschließungsstraßen bzw. auf Parkierungsflächen

Entlang der Erschließungsstraßen und Parkierungsflächen sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubgehölze mit Stammumfang 18/20 cm aus der Pflanzenliste 2 gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung der Baumstandorte im Lageplan ist verbindlich, die Standorte können um bis zu 3 m parallel zum Fahrbahnrand verschoben werden.

Die Bäume sind in offenen oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 4 m² bzw. mit 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen und ggf. mit Stauden bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu pflanzen.

PFG 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Pro Grundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste 3 oder 5 mit Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind beliebig. Erhaltene Bestandsbäume gemäß Pflanzbindung (Punkt 14.3) können hierbei angerechnet werden und sind bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen.

PFG 7 Gestaltung der Retentionsmulden innerhalb der Grundstücksflächen

Die Retentionsmulden sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist sowohl nach technischen Anforderungen als auch an ökologischen Aspekten auszurichten.

PFG 8 Landschaftliche Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes von Osten

Zur landschaftlichen Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes ist entlang der östlichen Bebauungsgrenzlinie entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan eine 4-5 m breite Baum- und Wildgehölzhecke mit Einzelbäumen der Pflanzliste 3 und Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume sind zu erhalten. Etwa alle 20-30 m sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Hecken sind durch einzelstammweises ‚Auf den Stock setzen‘ zu pflegen.

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung bzw. im Grünordnungsplan sind am Gebietsrand Retentionsmulden zu integrieren.

Die Retentionsmulden und Pflanzgebotsflächen sind mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist sowohl nach technischen Anforderungen als auch an ökologischen Aspekten auszurichten.

PFG 9 Gestaltung der Obstbaumterrasse auf der privaten Grundstücksfläche im Norden

In Anlehnung an die Darstellung des Grünordnungsplans ist die Obstbaumterrasse mit hochstämmigen Obstbäumen lokaltypischer Sorten auf Sämlingsunterlagen aus Pflanzliste 5 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ergänzen.

Die Wiesenfläche ist mit einer Gras-Kräuter-Mischung aus regionalem Saatgut zu bepflanzen und extensiv durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes zu bewirtschaften / pflegen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 16. Juni durchzuführen ist. Auf einen Verzicht des Einsatzes von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist durch entsprechende Vereinbarung hinzuwirken.

PFG 10 Pflanzungen entlang der gemischt genutzten Verkehrsflächen

Die im Plan gekennzeichneten Abschnitte entlang der gemischt genutzten Verkehrsflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste 6 zu bepflanzen. Die Pflanztiefe beträgt dabei mind. 1,50 m. Für Zufahrten und Zugänge darf maximal 50 % der Straßenabwicklung befestigt werden.

PFG 10/1 Pflanzung entlang der Wegeflächen

Die im Plan gekennzeichnete Fläche entlang der Fußwege ist mit Sträuchern der Pflanzenliste 6 als Pflanzstreifen zu bepflanzen. Befestigungen innerhalb der Fläche sind nicht zulässig.

14.2 Fassadenbegrünung

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

14.3 Pflanzbindung (Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher)

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Hierfür sind Arten der Pflanzenliste 5 zu verwenden.

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Gehölze Sorge zu tragen. Die in DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Traufbereich sind zu vermeiden.

14.4 Hinweis

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Freiflächen in befestigte und wasserdurchlässige Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege)
- Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Einfriedigungen

Die im Plan eingetragenen Bepflanzungen sind bis zur Bezugsfertigkeit oder jahreszeitlich bedingt, bis zu einem halben Jahr später zu pflanzen.

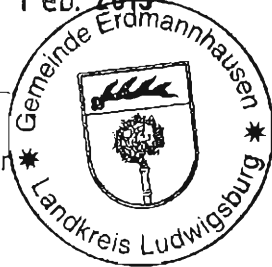
Aufgestellt:

Ludwigsburg, 21.02.2013

Erdmannhausen, den 21. Feb. 2013

J. Hannemann

Bürgermeisterin Hannemann



Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Erdmannhausen, den 19. Juli 2013

J. Hannemann

Bürgermeisterin Hannemann

