



Gemeinde Vöhringen
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Laubweg“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE

Zum Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Inhalt

I	Rechtsgrundlagen	3
II	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	5
2.5	Flächen für Nebenanlagen	5
2.6	Herstellen von Verkehrsflächen.....	5
2.7	Verkehrsflächen	5
2.8	Versorgungsflächen	6
2.9	Führung von Versorgungsleitungen.....	6
2.10	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht	6
2.11	Private Grünflächen.....	6
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.13	Pflanzfestsetzungen	6
III	Örtliche Bauvorschriften	7
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
3.2	Außenantennen und Versorgungsleitungen	7
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	7
3.4	Einfriedungen	7
3.5	Müllbehälterstandorte.....	7
3.6	Stellplatzverpflichtung	7
IV	Hinweise	8



I Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 m. W. v. 11.03.2017 (GBl. S. 99)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuell gültigen Fassung



II Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird in einem Teilbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt (gemäß Planeintrag).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2.1.2 MI – Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich entlang der „Rosenfelder Straße“ und in einem Teilbereich der „Hopfenstraße“ als Mischgebiet festgesetzt. (gemäß Planeintrag).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$)

Die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) darf das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Als untere Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) gilt die Oberkante der fertigen Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße lotrecht vom Fahrbahnrand zum Mittelpunkt der der Straße zugewandten Gebäudeseite ± 50 cm. Bei Eckgrundstücken gilt der vermittelte Wert, der sich aus der Betrachtung aller Straßenseiten ergibt.

Oberster Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante der Dachkonstruktion (First).



2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 2.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 und 4 BauNVO)

- 2.4.1 Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports für den ruhenden Verkehr nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 2.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

- 2.5.1 Zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, da für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen.
- 2.5.2 Nebenanlagen müssen einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.6 Herstellen von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

- 2.6.1 Notwendige Aufschüttungen und/oder Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung von Straßenkörpern erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- 2.6.2 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Eingriffe sind zu dulden.
Straßenbeleuchtungskabel, Straßenlaternen, Masten und Schilder in diesen Bereichen sind in die erforderliche Duldung eingeschlossen.

2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- 2.7.1 Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr festgesetzt.
- 2.7.2 Die geplante Verkehrsfläche wird als ringförmige Erschließung festgesetzt.
- 2.7.3 An der ringförmigen Verkehrsfläche werden Stichstraßen festgesetzt.
- 2.7.4 An den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- 2.7.5 Im nördlichen Bereich wird zwischen „Laubweg“ und „Rosenfelder Straße“ ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.



2.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Als Versorgungsfläche ist gemäß Planeintrag eine neu zu errichtende Trafostation festgesetzt.

2.9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen (Kabelkästen o.ä.) sind vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück zu dulden.

2.10 Geh,- Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten der Gemeinde Vöhringen festgesetzt.

2.11 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.11.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

2.11.2 Eine Bebauung auf der privaten Grünfläche ist unzulässig.

2.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regelung der Bauzeiten

Um beim Bau das Auslösen eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung von Gehölzen nicht vom 01. März bis 30. September (Brutzeit der Vögel, Schutz Fledermäuse) zulässig. Abweichungen sind mit dem Landratsamt Rottweil abzustimmen.

2.13 Pflanzfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(M1) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grünfläche
Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind bei Neubau mindestens ein heimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, sowie 4 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.



III Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

siehe Planeinschrieb

3.1.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und in Wandflächen zulässig.
Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.1.3 wasserdurchlässige Beläge:

Private Stellplatz- und Hofflächen sind mit einem wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belag auszuführen, sofern kein Grundwassergefährdungspotential vorliegt.

3.1.4 Unbeschichtete Metalleindeckungen

Unbeschichtete Metalleindeckungen der Gebäude, insbesondere der Metalle Blei, Kupfer und Zink, sind nicht zulässig, da ihr korrosiver Abtrag zu Schwermetallanreicherungen in Böden, Grundwasser und den Sedimenten der Gewässer führt.

3.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sende- und Empfangsanlagen für Funk- und Radioamateure sowie kommerzielle Telekommunikation sind nicht zulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

3.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Hinweise:

- Für Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken gelten die Vorschriften des Nachbarschaftsrechts.
- Senkrechte Stützmauern bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen des Nachbarrechtes und der LBO zulässig.

3.5 Müllbehälterstandorte

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ihre Türen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen.

3.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.6.1 Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten:
Für Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche wird mindestens 1 Stellplatz festgesetzt.
Für Wohneinheiten über 50 m² Wohnfläche werden mindestens 2 Stellplätze festgesetzt.



IV Hinweise

Artenschutz

Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen, an Gebäuden und Bäumen Vogel- und Fledermausnistkästen anzubringen.

Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Aus Gründen des Insektenschutzes sind bei der Neuinstallation oder dem Austausch der Außenbeleuchtung sowohl im privaten und öffentlichen Bereich nur insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) zulässig.

Kanalhausanschlüsse

Kanalhausanschlüsse für Gebäude, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen zu versehen.

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen (insbesondere Vermeidung von Verdichtung, sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens).

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
3. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
4. Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Altlasten

Sofern Verunreinigungen bzw. auffälliges Material (farblich, geruchlich) im Untergrund angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Rottweil/Umweltschutzamt zu verständigen und ein Sachverständiger einzuschalten, damit entsprechende Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden können, auch bezüglich der ordnungsgemäßen Entsorgung von belastetem Aushubmaterial.



Dränungen

Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Erstellt:



PURE PLANNING GMBH

Dienstleistungen im Bau- und Vermessungswesen

Bahnhofstraße 39, D – 72172 Sulz am Neckar

Tel. 07454 – 980834-0

Fachbereich Landschaftsplanung-Naturschutz-Grünplanung

Ursula Krohn

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege (BDLA)

Fachbereich Bauleitplanung

Vera Baumbusch-Ober

Dipl.-Ing., Regierungsbaumeisterin, Stadtplanerin

Aufgestellt:



Gemeinde Vöhringen

vertreten durch Herrn Bürgermeister Hammer

Sulzer Straße 8 – 72189 Vöhringen

Ausgefertigt:

Gemeinde Vöhringen, den

.....
(Stefan Hammer)
Bürgermeister