



B. Bebauungsplan „Lenaustraße Ost / Edelhalde“

Planungsrecht Textteil

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

VORENTWURF

Stand: 26.05.2020

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 500 wird folgendes festgesetzt:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | WA – Allgemeines Wohngebiet |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | Zulässig sind: |
| § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO | <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |
| | Ausnahmsweise zulässig sind: |
| | <ul style="list-style-type: none">- Betriebe des Beherbergungsgewerbes- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe- Anlagen für Verwaltungen. |
| | Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. |

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 – 21a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze.

Siehe Planeintrag.

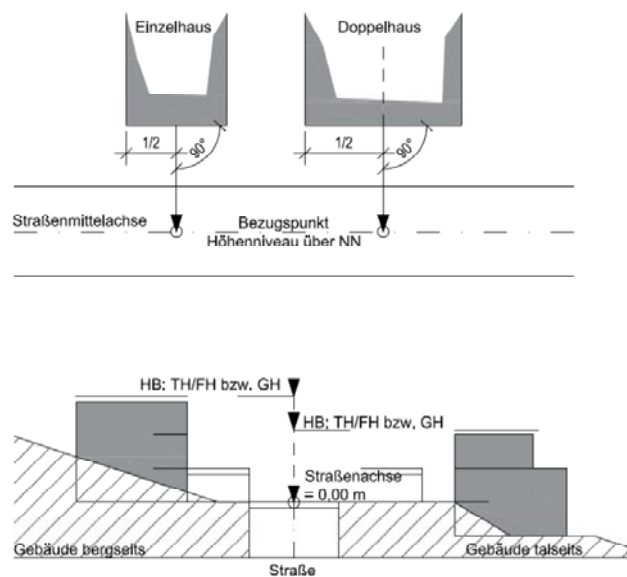
2.2. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2
und Abs. 4 BauNVO

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit Höhenbeschränkung (HB 1-5) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden entweder:

- von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in Meter über NN) aus gemessen oder
- vom Höhenniveau an der in der Planzeichnung bezeichneten und dem Gebäude zugewandten Straßenachse, gemessen im rechten Winkel zur straßenseitigen, gemittelten Wand des geplanten Hauptgebäudes. Siehe folgendes Schema:



Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH)

bei geneigten Dächern (Satteldach) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern.

TH = maximale Traufhöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH = maximale Firsthöhe, gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante First (Firstziegel, Schnittpunkt der beiden Dachschenkel)

GH = maximale Gebäudehöhe, gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, das ist die Oberkante der Attika. Die Höhenbeschränkung kann durch Anlagen und Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung um 1,00 m überschritten werden.

Folgende maximalen Höhen (in Meter) werden festgesetzt, siehe Planeintrag:

HB	TH max.	FH max.	GH max.
HB 1 BZH Edelhalde	6,00	10,50	7,00
HB 2 BZH Edelhalde	5,00	10,00	6,00
HB 3 BZH Edelhalde	4,00	9,00	5,00
HB 4 BZH Lenaustraße / Badstraße	9,00	14,00	11,00
BZH ü. NN	6,50	11,50	7,50
HB 5 BZH Lenaustraße	11,00	16,00	14,50
BZH ü. NN	7,50	12,50	9,50

- 3. Bauweise** O = Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Einschränkung der Gebäudetypologie, sowie
§ 22 BauNVO Abweichung der Gebäudelänge (Traufseite).
Zuordnung entsprechend Planeintrag.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 BauGB Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, siehe Planeintrag.
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO Die Baugrenzen können durch eingeschossige Anbauten sowie Terrassen in einer Tiefe von maximal 2,50 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze eingehalten wird.
- 5. Stellung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Die im Plan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist bei Umsetzung des Hauptbaukörpers mit geneigtem Dach (Satteldach) maßgebend.
- 6. Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB Neben den in Punkt 4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze in folgenden, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden:
§ 12 BauNVO Innerhalb der mit „Ga“ / „üSt“ gekennzeichneten Flächen können Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze zugelassen werden.
Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Flächen im direkten Anschluss an die Straßenbegrenzung zulassen werden. Mit der Summe der versiegelten Fläche darf weniger als die Hälfte der Flächenabwicklung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze versiegelt werden.
Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können auch Tiefgaragen zugelassen werden. Tiefgaragendächer müssen mit einer mindestens 0,50 m hohen bepflanzbaren Erdüberdeckung versehen werden, soweit diese nicht mit Gebäuden überdeckt sind. Die Tiefgaragen sind soweit in das Bestandsgelände zu

integrieren, dass die Garagenwand an keiner Stelle mehr als 1,00 m über das natürliche Gelände hinausragt. Ausnahmen können für Stützmauern der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche, gemischt genutzte Verkehrsfläche.

siehe jeweiligen Planeintrag.

Die konkrete Zonierung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz und zur Vermeidung einer Tötung von Individuen von Fledermäusen und unterschiedlicher Vogelarten darf der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen nur in den inaktiven Phasen (bei Fledermäusen) sowie außerhalb der Brutperiode (bei Vogelarten) nach dem 31. Oktober und vor dem 01. März erfolgen.

Geeigneter, ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder zu verwenden.

9. Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächenhaftes Pflanzgebot

Sämtliche in der Planzeichnung überplanten und nicht mit Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind mit heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke dürfen nur standortgerechte, heimische Gehölze angepflanzt werden, siehe Pflanzempfehlung.

Gärtnerische Anlagen, bei denen Schotter, Kies, und Glassplitter das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind (insb. Schottergärten), sind nicht zulässig.

Pflanzgebot Einzelbaum

An den im Plan durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte

heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ergänzen, siehe Pflanzempfehlung. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an planerische Notwendigkeiten abgewichen werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt.

Pflanzempfehlung:

wird noch ergänzt

Pflanzgebot: Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv (Gräser, bodendeckende Gehölzen und Wildkräutern) mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Ausnahmen können erteilt werden bei Flächen zur Nutzung der Solarenergie, haustechnischen Anlagen, Lichtkuppeln oder Terrassen, soweit Sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

Aufgestellt: Verbandsbauamt Plochingen, 26.05.2020

Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Altbach,

Plochingen,

Martin Funk
Bürgermeister

Wolfgang Kissling
Leitung Verbandsbauamt