

TEXTTEIL

Fassung vom 4. Januar 2021



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Ziff.1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet auf 0,4 als Obergrenze festgesetzt (siehe Planeintrag). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO um bis zu maximal 0,80 überschritten werden.

Die Firsthöhe darf höchstens 10,10 m und die Traufhöhe höchstens 7,20 m über Bezugshöhe betragen. Unterer Bezugspunkt ist dabei die im Bebauungsplan eingetragene Bezugshöhe, die sich an der Höhenlage des Grundstücks orientiert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB)

In den Doppelhaushälften und dem freistehenden Einfamilienhaus ist jeweils eine Wohnung zulässig.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 a BauGB) siehe Planeintrag.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzgebot und Erhaltung der Bepflanzung

Das Pflanzgebot ist entsprechend dem Baumpflanzplan zum Bebauungsplan umzusetzen.

Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen in der Größe 20/25 (= Stammumfang 1 m über Wurzelansatz).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

Sämtliche Garagendächer sind intensiv zu begrünen, außer im Bereich der Terrassenflächen bei einer Oberbodenstärke von 35 cm pro Haus sind maximal 35 qm Terrassenplatten = befestigte Fläche zulässig auf den Garagendecken.

Artenschutzmaßnahme

Unter Berufung auf § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für jede der drei Häuser ein Vogel- und Fledermausquartier anzulegen. Die Nistkästen können an den Bäumen befestigt werden. Die Nistkästen müssen mit Marderschutzspirale gesichert sein, die Nistkästen sollten so nah wie möglich am Stamm, an einem Ast befestigt werden, damit diese möglichst wenig schwanken.

Diese Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu warten = 1x jährlich reinigen im Herbst und Kontrolle.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist in einem getrennten Kanalsystem zu führen und in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die gesamten befestigten Flächen sind mit Betonpflaster auszuführen mit Neigung zu den Vegetationsflächen hin, damit die größtmögliche Menge Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt wird.

9. Flächen und Maßnahmen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Bestandteil der städtebaulichen Planung ist das Schallimmissionsschutzgutachten des Büros IFB Ingenieure vom 17. August 2021

Rechtsgrundlagen für den Textteil:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

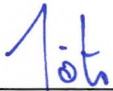
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. v. 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), in der jetzt gültigen Fassung.
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der jeweils gültigen Fassung.

II. Hinweise

Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

Ausgefertigt, Althengstett, den 22.12.21


Bürgermeister Dr. Clemens Götz
Gemeinde Althengstett





Stand 4. Januar 2021

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weilemer Weg“**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude

Es sind nur Satteldächer mit 35 bis 40 Grad Dachneigung zulässig bei Wohngebäuden.

Garagen

Bei den Garagen sind Flachdächer verbindlich festgelegt.

Dachgestaltung

Dachaufbauten

Dachaufbauten sowie Gegen- und Quergiebel sind zulässig.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Die Bepflanzung ist gemäß Baumpflanzplan durchzuführen.

Gegenüber öffentlichen Flächen sind maximal 0,80 m hohe Felsfindlinge, als Abgrenzung des jeweiligen Grundstücks zulässig, eine zweite Reihe 0,50 m zurückgesetzt, Höhe 70 cm, ist zulässig, wenn der Zwischenraum mit Sträuchern bepflanzt wird. Zäune sind nicht zulässig, jedoch lebende Einfriedungen (Hecken und Sträucher).

3. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff.5 LBO)

Im gesamten Planungsgebiet sind Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Ziff.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohnung erhöht, die jeweils als Doppelgarage herzustellen sind.

5. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Einfriedigungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 2,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig entlang der Grundstücksgrenzen, Böschungswinkel maximal 70 Grad.

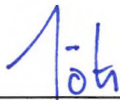
6. Fahrradstellplätze und Mülleimer

Pro Wohnung sind zwei Fahrradstellplätze in der Garage zu schaffen. Mülleimer müssen grundsätzlich in den Garagen untergebracht werden. Mülleimerstellplätze im Freien, egal wie diese gestaltet sind, sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen für die Örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 5. März 2010 (GBl.S. 357/416) in der jeweils gültigen Fassung.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwVStellplätze) vom 28. Mai 2015 (GABl. v. 24. Juni 2015 S.260)

Ausgefertigt, Althengstett, den 22. 12. 21



Bürgermeister Dr. Clemens Götz
Gemeinde Althengstett

