GEMEINDE: SCHNÜRPFLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„AISCHBACH IV“

Entwurf: 07.11.2018 / Stand: 07.11.2018

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 ,§ 20 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan

2.2.3 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Zufahrt von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur an den dort festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) ist auf ± 0,30 m einzuhalten.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.6.1 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen wird wie folgt beschränkt:
Max. 3 Wohnungen je Einzelhaus
Max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.7.2 Straßenausstattung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Maßnahme : Versickerung des Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke
Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf den privaten Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

2.8.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot: Flächenpflanzgebot/Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Laubbäume als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1a und 1b zu pflanzen. Es können auch Bäume als Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage gepflanzt werden.

Artenliste 1a – Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 1b – mittelkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen des §§ 20 DSchG verwiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

3.2.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmittel entstehen und diese sporadisch zu Belästigungen führen können.

4 Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AISCHBACH IV“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ……2018 im Mitteilungsblatt 2018/Nr. .. der Gemeinde SCHNÜRPFLINGEN ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 07.11.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „AISCHBACH IV“ und seine Begründung vom ……2018 bis ……2018 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am ……2018 im Mitteilungsblatt 2018/Nr. .. der Gemeinde Schnürpflingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom ……2018 benachrichtigt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom ……2018 bis ……2018 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ……2018 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom ……2018 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom ……2018 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AISCHBACH IV“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats von Schnürpflingen wurde am ……..2018 im Mitteilungsblatt 2018/Nr. …… der Gemeinde Schnürpflingen ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „AISCHBACH IV“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am ..... durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

.....
Knoll, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom ……2018 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt SCHNÜRPFLINGEN

Michael Knoll, Bürgermeister

Gefertigt: 07.11.2018

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm