

Gemeinde Immendingen

Ortsteil Mauenheim

Bebauungsplan-Entwurf „Stieg“

Textteil

Rechtsgrundlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01. Januar 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. I. S. 760)
4. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

A. Textfestsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

die Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (II = I+U), wobei ein Vollgeschoss über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegt (Erdgeschoss = I), das andere darunter (Untergeschoss = U). Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann +/- 0,40 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Wert abweichen.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe wird auf 4,0 m, die maximale Firsthöhe wird auf 9,0 m festgelegt.

Bezugshöhe für diese Maße ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe ist die vertikale Entfernung zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist die vertikale Entfernung zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Offene Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (Kennzeichnung: ED) zulässig sind.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch den Eintrag von Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

3.3. Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung

Es wird keine Firstrichtung festgelegt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

4.2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für ein Einzelhaus sind höchstens 3 Wohneinheiten, für ein Doppelhaus höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

6.1. Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

- 6.2. Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 6.3. Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 6.4. In dem Bereich der Öffentlichen Grünfläche ist eine Ein- und Ausfahrt auf die anliegenden Grundstücke nicht zulässig.

7. **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

9. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

- 9.1. Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen
Auf den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind, wie im Plan dargestellt, mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume mit Stammumfang 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 9.2. Strauchpflanzung auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 9.3. Bodendeckende Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind bodendeckende Pflanzungen aus Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 9.4. Pflanzung von Bäumen in privaten Grundstücken
Auf den Grundstücken ist zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität: mindestens Stammumfang 16/18), vorzugsweise Obstbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Zahl ist aufzurunden.

Auf der Straßenseite des Grundstücks soll wenigstens 1 Baum oder ein hoher Strauch stehen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Die Flächen hinter der Straßenbegrenzungslinie werden dem Angrenzer zugeschlagen. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Ein nach § 22 StrG von Bebauung, Nebenanlagen und Werbeanlagen freizuhalten, anbaufreier Streifen parallel zur Landesstraße L 225 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Baukörper

Werden Baukörper an der Grenze aneinander gebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen. Dies gilt für die Dachform, Dachdeckung, Gebäudehöhe und Vorflächen von Garagen. Der Zweitbauende hat sich anzupassen.

1.2. Dachgestaltung

1.2.1. Dachform

Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude. Die Dachneigung muss zu beiden Seiten des Firsts gleich sein.

1.2.2. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt 28° bis 40°.

1.2.3. Dachvorsprung

Es ist ein Dachvorsprung von mindestens 0,50 m vorzusehen.

1.2.4. Dachdeckung

Die Dachdeckung kann mit Ziegeln in der Farbe naturroter bis rotbrauner, engobierter Tonziegel ausgeführt werden. *Siehe Schreiben vom 25.5.2007
Lokalratsamt*

1.2.5. Dachgauben und Zwerchgiebel

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgaube, Schleppgaube, Flachdachgaube etc.) an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Dachgauben sind auf höchstens $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge, Zwerchgiebel auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig.

Dachgauben müssen von den Giebeln und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Bei Doppelhaushälften muss der Abstand der Gauben zur gemeinsamen Brandwand mindestens 1,25 m betragen.

Unter der Gaube müssen mindestens 0,50 m Dachfläche oder zwei Reihen Dachziegel durchlaufen. Im oberen Drittel des Daches sind weder Gauben noch Dachflächenfenster zulässig.

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnfläche sind mit Holz zu verkleiden oder mit Putz, der in der Farbe der Fassade gestrichen wird, zu versehen. Daneben sind metallische Eindeckungen zulässig.

1.2.6. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 1.2.7. Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie
Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in der Dachfläche zulässig.
- 1.2.8. Dachflächenfenster
Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1,5 m² sein. Jedes Fenster muss von einem mindestens 1,0 m breiten Dachstreifen allseitig begrenzt sein.
- 1.3. Fassaden
- 1.3.1. Materialien
Für die Oberflächen der Außenwände sind nur Putz oder Holz zulässig. Fassadenverkleidungen aus blankem Metall, Glas oder Kunststoff sind nicht zulässig.
- 1.3.2. Farbgebung
Für die Farbgebung der Fassaden sind helle bis mittlere Erdtöne zu wählen. Auffallende, glänzende und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 2. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.1. Geländeänderungen
Geländeänderungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Terrassen nur bis zu einer Tiefe und Höhe von 1,00 m um die Gebäude herum zulässig.
- 2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
- 2.2.1. Unbebaute Flächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2. Begrünung
Für Hecken und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.2.3. Befestigte Flächen
Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Schotter, Rasengittersteine, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Sickerpflaster mit sandverfüllten Fugen etc.) herzustellen oder in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

2.2.4. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Flüssiggas außerhalb von Gebäuden ist nicht zulässig.

2.2.5. Müllbehälter

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude angeordnet werden, sind sie einzugrünen.

2.3. Einfriedigungen

2.3.1. Als Einfriedigungen entlang der Straße sind geschnittene Hecken, Holzzäune, eingegrünte Drahtzäune oder Mauern mit aufgesetztem Zaun bis höchstens 0,80 m oder Mauern mit einer Höhe von 0,30 m zulässig.

2.3.2. An den Wegen und Straßen, an denen keine Gehwege bestehen, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils für die Fahrbahn feste Einbauten wie Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Fahrbahnrand haben.

2.3.3. Der Besitzer einer Hecke ist zur Verkürzung der Hecke und zum Zurückschneiden der Zweige bis zur Hinterkante Gehweg bzw. Seitenstreifen verpflichtet.

3. Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Für jede Hauseinheit ist nur eine Außen-Antennenanlage zulässig.

Soweit der Anschluss an eine Gemeinschafts-Antennenanlage, Breitbandkabel oder ein ähnliche Anlage möglich ist, die ein umfassend breites Informationsangebot gewährleisten, sind weitere Außenantennen nicht zulässig.

Sendemasten für privaten oder gewerblichen Funk und Empfang sind nicht zulässig.

4. Unzulässigkeit von Niederspannungs-Freileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht zulässig.

5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO bei Gebäuden mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze), bei Gebäuden mit zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze, bei Gebäuden mit drei Wohneinheiten 5 Stellplätze.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, hat an den Wohngebäuden der Einbau von Retentionszisternen zu erfolgen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist mit mindestens 60 l / m² projizierter Dachfläche anzusetzen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf in das Kanalnetz bzw. in den Vorfluter zu versehen. Die Verwendung als Brauchwasser (beispielsweise zur Bewässerung der Garten- und Balkonpflanzen) oder die Verdunstung wird empfohlen.

C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Die Baustelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll gemäß § 45 a und b Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Beim Bau von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind Flächenversickerung und Muldenversickerung (s. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuwenden. Dagegen kann eine Anlage zur punkt- und linienförmigen Versickerung (Sickerschächte, Rigolen-Rohrversickerung) wegen des Einschneidens in die schützenden Deckschichten und dem verminderten Schutz des Grundwassers nicht zugelassen werden.

3. Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers

Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

4. Altlasten

Aus dem Altlastenkataster des Landkreises ergibt sich keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des Bebauungsplans befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Tuttlingen, Abt. Umweltschutz, zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen nur in Absprache mit der o.a. Abteilung erfolgen.

5. Bodenschutz

Das im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushubmaterial ist, soweit unbelastet und verwertbar, vor Ort wieder zu verwenden oder einer anderweitigen Wiederverwertung zuzuführen. Dabei ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen und bis zur weiteren Verwendung getrennt vom übrigen Erdaushub zu lagern.

Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen zu vermeiden. Zu beachten sind hierbei DIN 18300 (Erdarbeiten) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

6. **Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. **Straßenbeleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung sollten aus Gründen des Insektenschutzes „insektenfreundliche“ Leuchtmittel, wie zum Beispiel Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden. Des Weiteren sollten die Leuchten so konstruiert sein, dass die Abstrahlung von Licht nach oben so gering wie möglich ist.

8. **Gebäude-Entwässerung**

Für die Geschosse über der im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die Gebäude-Entwässerung gewährleistet. Tiefer liegende Gebäudeteile können in Teilbereichen über Hebeanlagen entwässert werden, wenn der Kellerfußboden unter dem Kanalniveau liegt.

9. **Verkehrssicherheit**

Zufahrten für die Feuerwehr müssen auf öffentlichen und privaten Flächen erhalten bleiben. Die Entnahmestellen für Löschwasser sind zu markieren.

An den Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehinderten Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

10. **Straßenbau**

Das Plangebiet liegt im Zuge der L 225 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Entlang der L 225 ist lt. § 22 StrG im Außenbereich ein anbaufreier Streifen von 20 m Breite freizuhalten.

Auch Nebenanlagen nach §§ 14 und 23(5) sowie Garagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden. Durch entsprechende Planzeichen ist dies im Bebauungsplan zweifelsfrei zu kennzeichnen.

Die Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen. In der Anbaubeschränkungszone zwischen 15 und 40 m dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Immendingen, den 05. September 2005

Geändert: 07.12.2005; 06.02.2006

Immendingen, 29.08.2006


Helmut Mahler, Bürgermeister

