



**Gemeinde Zimmern o. R.
Ortsteil Flözlingen**

**Bebauungsplan
„Glaffenäcker III, 1. Änderung“**

Bebauungsvorschriften

- **Planungsrechtliche Festsetzungen**
- **Örtliche Bauvorschriften**

Gemeinde Zimmern o. R.
Ortsteil Flözlingen
Bebauungsplan „Glaffenäcker III, 1. Änderung“

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 werden in der 1. Änderung vom 10.10.2017 folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt (*Änderungen kursiv*):

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	<u>Rechtsgrundlagen</u>	3
2.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	4
2. 1.	Art der baulichen Nutzung	4
2. 1. 1	Allgemeines Wohngebiet	4
2. 1. 2	Dorfgebiet	4
2. 2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2. 2. 1	Grund- /Geschossflächenzahl	4
2. 2. 2	Zahl der Vollgeschosse	4
2. 2. 3	Höhenlage der Gebäude	4
2. 2. 4	Zahl der Wohnungen	4
2. 3.	Bauweise	5
2. 4.	Pflanzgebot	5
2. 5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
2. 6.	Lichttraumprofil	6
2.7.	Flächen- für die Abfallbeseitigung	6

1. Rechtsgrundlagen

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtlichen Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1063)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. S. 212)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO u § 9 BauGB)

WA: Allgemeines Wohngebiet
MD: Dorfgebiet

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmsweise werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.
Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil
des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.2. Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.1 Grund- / Geschossflächenzahl

- gemäß Planeinschrieb -

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- gemäß Planeinschrieb -

2.2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Allgemein:

Max Traufhöhe (max TH) gemäß Planeinschrieb

Max Firsthöhe (max FH) gemäß Planeinschrieb

Bei Flachdach 0 – 5°:

Max Gebäudehöhe (max GH) = max TH + 1,50 m

Bei flach geneigten Dächern > 5° - 25°

Erhöhung max TH um 0,75 m zulässig

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

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen je
Einzelgebäude bzw. auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

2.3. Bauweise (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)

WA: offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb.

2.3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Gesimse, Terrassen und dgl. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern abstandsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

2.4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein: Bei Pflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Öffentliche Grünflächen, Pflanzgebot 1

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind abschnittsweise standortgerechte Sträucher und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ziffer 5.2 des Umweltberichts („Pflanzgebote“) ist zu beachten.

Privates Pflanzgebot, Pflanzgebot 2

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Obsthochstamm der Pflanzliste 2 sowie 2 heimische standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Pflanzlisten aus Umweltbericht siehe S. 6)

Zur Eingrünung des Straßenraums sind auf den Baugrundstücken die Kontaktflächen entlang den Erschließungsstraßen auf 50% der Grundstückslänge in einer Breite von 2 m mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 – 3 zu bepflanzen.

2.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

Ebenso auf den Baugrundstücken zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von 25 cm von der Grundstücksgrenze. Ferner sind gemäß § 126 Abs. 1 BauGB auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaste sowie die Maste und Beleuchtungskörper bis zu einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze zu dulden.

2.6. Lichtraumprofil (§ 9 Abs 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

Die geplanten Erschließungsstraßen und -wege werden teilweise ohne Gehweg und /oder ohne Schrammbord ausgeführt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben auf Ihrem Grundstück ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 0,50 m und einer Höhe von 4,50 m auf gesamter Länge des Grundstücks entlang der Straßenbegrenzungslinie von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

2.7. Flächen- für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs 14 BauGB)

Abfallsammelgefäße und Sperrmüll müssen, sofern das Anfahren der Grundstücke wegen nicht vorhandener Wendeanlage (Bpl. 5) nicht möglich ist, an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

9 Anhang

9.1 Pflanzenlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Hänge-Birke

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3: Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise

Artnamen		Pflanzqualität
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler	Hochstamm

Gemeinde Zimmern o. R.
Ortsteil Flözlingen
Bebauungsplan ”Glaffenäcker III, 1. Änderung“

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 30.06.2015 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt. *(keine Änderungen bei der 1. Änderung)*

Ziffer	Inhalt	Seite
3.	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	7
3.1.	Dachformen / Dachgestaltung	9
3.2.	Garagen und Stellplätze	9
3.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen	9
3.4.	Versorgungsleitungen / Straßenleuchten	9
4.	<u>Hinweise</u>	9
4.1.	Befestigte Flächen	9
4.2.	Kanalhausanschlüsse	10
4.3.	Entwässerungssystem	10
4.4.	Bodenfunde	10
4.5.	Geologische Hinweise, Erdwärmesonden	10

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.1 Dachformen / Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

- siehe Planeinschrieb -

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m Abstand vom Giebel einhalten und dürfen auf maximal 2/3 der zugehörigen Dachlänge errichtet werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen min. 0,80 m unter First einbinden.

3.2. Garagen und Stellplätze (§ 37 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2)

Zahl der Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohnungen.

Je Wohnung bis 50 m ² Größe	1,0 Stellplatz
Je Wohnung über 50 m ² Größe	1,5 Stellplätze

Bruchzahlen sind aufzurunden.

3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Vorgärten unter Beachtung der Ziffer 2.4. anzulegen. Einfriedungen sind als Trockenmauern oder Hecken zugelassen. Zäune sind im übrigen Bereich bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

3.4. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4, 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerkästen der Versorgungsträger sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,80 m ab Straßen- /Gehweghinterkante zu dulden.

4. Hinweise

4.1. Befestigte Flächen

Garagenzufahrten und Stellplätze sowie andere zu befestigende Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersteine, usw.) zu versehen. Zugänge für Fußgänger zu den Gebäuden können als Pflasterflächen mit engen Fugen ausgebildet werden.

4.2 Kanalhausanschlüsse

Bei Hausanschlüssen sind Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen nach DIN 1986 zu versehen.

4.3 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem.

Hausdrainagen sind im Gebiet nicht zugelassen. Anlagen zum Auffangen und zur Nutzung von Regenwasser müssen auf den Baugrundstücken genutzt werden. Bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dies im Entwässerungsantrag separat darzustellen. Für die Brauchwassernutzung ist ein separater Wasserzähler vorzusehen. Für Zähler- und Abwassergebühren gelten die Vorschriften der örtlichen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungssatzung.

4.4. Bodenfunde

Die Archäologische Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2 Archäologische Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/ 90445 – 245, Fax: 0711/ 90445 – 147) ist bei zufälligen Bodenfunden unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist sie hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.5. Geologische Hinweise, Erdwärmesonden

Für den Bau von Erdwärmesonden ist das Gebiet nur bedingt geeignet. Für die entsprechenden Bohrungen und die Ausführung ist das Einvernehmen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung herzustellen.

Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.

Zu etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ausgefertigt:

Zimmern o. R.,

Carmen Merz, Bürgermeisterin