

BEBAUUNGSPLAN „Baindt-Torweg, 3. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

~~Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:~~

~~Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:~~ bis

Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:

~~Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:~~

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Owen, den

.....
Grötzingler (Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 16.04.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Baindt-Torweg“ und „Baindt-Torweg, 1. Änderung“ werden mit folgenden Änderungen beibehalten:

- 1) Gebäudehöhen für Hauptgebäude
~~gemessen am Hausgrund vom fertigen Gelände bis OK Sparren~~
~~Bei 1 gesch. Bauw. bergseitig max. 3,50 m; talseitig max. 6,00 m~~
~~Bei 2 gesch. Bauw. bergseitig max. 5,50 m; talseitig max. 6,00 m~~

gemessen am Hausgrund vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Bei 2 gesch. Bauw. max. 6,00 m

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg“ und „Baindt-Torweg, 1. Änderung“ werden ohne Änderung beibehalten.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Baindt-Torweg, 3. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

Anlage: Textteil rechtskräftiger Bebauungsplan „Baindt-Torweg“

Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1) Bauliche Nutzung

a) Art (Baugebiet) (§ 1-15 BauNVO)

WR =Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 =Höchstens 2 Wohnungen pro Wohngeb. zulässig (§ 3 Abs.4 BauNVO)

b) Maß (§ 16-21 BauNVO)

0,4 =Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0,4) (0,7) =Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

I II =Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO und § 2 Abs.4 LBO)

● — ● — ● =Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.4 BauNVO)

2) Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

0 =offen (§ 22 Abs.2 BauNVO)

———— =Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

◄ ————— ► =Stellung der Hauptgebäude: Firstrichtung zwingend

3) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG) = Ortsstraßen n. § 3 Abs.2 Nr.2 BtrO.

———— =Fahrbahn

———— =Begrenzung von Verkehrsflächen

4) Garagen und Stellplätze für Kfz (§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen sind als Grenzbau zulässig. Weitere Stellplätze möglichst bei den Garagen.

5) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

sind in den nicht über**ba**ren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6) ———— =Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBauG.)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1) Gebäudehöhen für Hauptgebäude (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

gemessen vom tiefliegenden Gelände bis OK Dachrinne: Giebeln 6,00 m

Bei 1gesch. Bauw. bergseitig max. 3,50 m; talseitig max. 4,00 m

Bei 2gesch. Bauw. bergseitig max. 5,50 m; talseitig max. 6,00 m

2) Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.2 LBO)

Hauptgebäude: Satteldach DN = Dachneigung

Garagen im Baukörper oder Pultdach bis 5° DN oder Flachdach (Kiespressdach)

3) Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht überbauten Geländes (§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

in der Regel auf das Maß von 0,50 m Höhe beschränken.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

4) Äußere Gebäudegestaltung (§ 9 Abs.2 BBauG und § 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Bei Haupt- und Nebengebäuden engobiertes Material zur Dachdeckung

5) Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Gesamthöhe max. 1,20 m über Verkehrsfläche

Richtlinie: Hecken hinter höchstens 60 cm hohen Steinfassungen.