

TEXTTEIL

STAND 19.06.2009

Gemeinde Warthausen
Gemarkung Warthausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schlossgut II, 2. Bauabschnitt“

Projektleiterin:
Margarethe Stahl

Änderungen durch Gemeinde Warthausen
Hauptamtsleiterin Anja Kästle

INHALT

1 Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.5 Stellung der baulichen Anlagen.....	4
1.6 Baugrundstücke.....	4
1.7 Flächen für Stellplätze.....	4
1.8 Flächen für Garagen	4
1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
1.10 Verkehrsflächen	5
1.11 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5
1.12 Öffentliche Grünflächen.....	5
1.13 Private Grünflächen.....	5
1.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (AF)	6
1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
1.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	7
2 Nachrichtliche Übernahmen	7
2.1 Schutz des Grundwassers.....	7
2.2 Bodenschutz	7
2.3 Denkmalschutz.....	7
2.4 Stellplatzsatzung.....	8
3 Hinweise.....	8
3.1 Pflanzliste	8
3.2 Regenwassernutzung.....	9
3.3 Versorgungsleitungen.....	9
Aufstellung und Bearbeitung:.....	10
4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
4.2 Werbeanlagen.....	12
4.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
4.4 Einfriedigungen	12
4.5 Antennen	12
4.6 Niederspannungsleitungen und Telefonleitungen.....	13
4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	13
4.8 Ordnungswidrigkeiten.....	13
Aufstellung:	14

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete:

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Unzulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

a) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Je Grundstück ist innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Vorgartenbereich, ein Gewächshaus oder Gartenhäuschen mit bis zu 20 m³ umbauten Raumes als untergeordnete

Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstelle enthalten.

- b) Nebenanlagen für Versorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO
Standorte für Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Lichtmasten usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,50 m entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

1. Siehe Einschriebe im Lageplan.
2. Die zulässige Grundfläche darf im WA 3 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante First (Fh. max.) bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei der Traufhöhe (Th. max.). Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Normalhöhennull-Höhe (NHN) gemäß Einschrieb im Plan.

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschriebe im Lageplan:

Offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan (Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan:
2. Ausnahmen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):
 - a) die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

- b) auf der straßenzugewandten Seite ist eine Überschreitung der Baugrenze nur durch Eingangsüberdachungen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.6 Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Wohngebiet WA 4 muss die Breite der neu auszuweisenden Grundstücke bei einer Einzelhausbebauung mindestens 25 m betragen und sofern das Grundstück nicht mit zwei Grundstücksseiten an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt müssen östlich und westlich davon jeweils entweder ein 25 m breites Grundstück (Einzelhaus) oder zwei 12,5 m breite Grundstücke (Doppelhaus) angrenzen.

1.7 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind, unter Beachtung der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, im straßennahen Bereich der Grundstücke und im Bereich von Garagenstandorten zulässig (siehe Punkt 2.4 Stellplatzsatzung der Gemeinde Warthausen).

Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

1.8 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nur auf den mit „Ga“ festgesetzten Flächen zulässig (siehe Punkt 2.4 Stellplatzsatzung der Gemeinde Warthausen).

1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- a) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Wohngebäude (Einzelhäuser) nicht mehr als sechs Wohnungen haben.

- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 dürfen die Wohngebäude (Einzelhäuser) eine Wohnung und eine Einliegerwohnung mit maximal 70 m² haben. Wobei die Einliegerwohnung auf ein Geschoss begrenzt ist (horizontale Anordnung der Wohneinheiten).
- c) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen die Wohngebäude (Doppelhaushälften) jeweils nur eine Wohnung haben. Wenn im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Doppelhausbebauung stattfindet, dürfen die Wohngebäude jeweils nur eine Wohnung haben.

1.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Fahrbahnen,
2. Anliegerstraßen: Verkehrsflächen mit Mischungsprinzip,
3. Geh- und Radweg,
4. Wege für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr (LFW),
5. Verkehrsgrünflächen (V): Grünanlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
6. Parkierung.

1.11 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.12 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan:

1. Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre mit Fußweg und Anpflanzungen (Gr 1).
2. Grünanlage als Wiese mit Wegen (Gr 2 und Gr 3).

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Anpflanzungen gem. Pflanzliste unter Punkt 3.1.

1.13 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Lageplan: Grünland.
Zulässig sind Anpflanzungen gemäß Pflanzliste Punkt 3.1.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (AF)

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen dienen

- die Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken,
- die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen als extensive Wiesen und die Umgestaltung der Schlossallee im Bereich des Baugebietes
- die Gestaltung von 0,6 ha des westlich an das Baugebiet angrenzenden gemeindeeigenen Flurstückes als extensive Wiese und Streuobstwiese / Wildobstwiese / Wiese mit Feldgehölzen

1.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Siehe Einzeichnungen im Lageplan:
Baumstandorte in den Verkehrsgrünflächen für Straßenbäume. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortheimische Arten zu verwenden (Pflanzliste Punkt 3.1).
2. Auf den Baugrundstücken ist pro 400 bis 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang zwischen 10 und 12 cm zu verwenden (gemessen in 1 m Höhe). Soweit die Bäume nicht auf begrünten Flächen stehen, sind jeweils Baumscheiben von mind. 5 m² vorzusehen. Als Laubbäume sind standortheimische Arten zu verwenden. Wenn auf den Baugrundstücken ein Standort für einen zu pflanzenden Baum dargestellt ist, kann er auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Der Standort kann um bis zu 5 m in beide Richtungen parallel zur Straßenbegrenzung verschoben werden (Pflanzliste Punkt 3.1).
3. An den Baumstandorten entlang der Schlossallee sind standortgerechte Alleebäume einer Art zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Kastanien, Sommerlinden, Stieleichen oder Hainbuchen zu verwenden.
4. Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.
5. Für die Bepflanzung im Bereich des Spielplatzes sind standortheimische Gehölzarten (Pflanzliste Punkt 3.1) zu verwenden.
6. Für das Anpflanzen von freiwachsenden und geschnittenen Hecken entlang von Grundstücksgrenzen sind die standortheimischen Arten (Pflanzliste Punkt 3.1) zu verwenden.

1.16 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlage:

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Drainagen zur Absenkung des Grundwassers sind unzulässig.

2.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (S. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten vom LRA).

2.3 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

2.4 Stellplatzsatzung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Der Gemeinderat der Gemeinde Warthausen hat am 22.09.1997 eine Stellplatzsatzung beschlossen, welche am 6.10.1997 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Gemäß dieser Satzung wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen von 50 m² bis 100 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze,
2. für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3 Hinweise

3.1 Pflanzliste

Im Planungsgebiet ist als potenzielle natürliche Vegetation der reiche Hainsimsen-Buchenwald mit Seegras zu erwarten. In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Gehölzarten dieser Gesellschaft aufgeführt und ihre Eignung für die Verwendung dargestellt. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Deutscher Name	Botanischer Name	1	2	a	b
Bäume					
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	x		-	+
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	x		-	+
Rotbuche	Fagus sylvatica	x		-	+
Gewöhnliche Esche	Fraxinus exelsior	x		(+)	+
Zitter- Pappel	Populus tremula		x	-	+
Traubenkirsche	Prunus padus		x	-	+
Stiel- Eiche	Quercus robur	x		+	+
Eberesche	Sorbus aucuparia		x	-	(-)
Berg- Ulme	Ulmus glabra	x		-	+
Sträucher					
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea				+
Hasel	Corylus avellana				+
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata				+
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus				-
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum				-

Schlehe	Prunus spinosa				+
Trauben- Holunder	Sambucus racemosa				-
Schneeball	Viburnum opulus				-

1 = Baum erster Ordnung

2 = Baum zweiter Ordnung

a = Eignung an Straßen

b = Eignung an Spielplätzen

3.2 Regenwassernutzung

- a) Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.
- b) Es wird empfohlen die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter hierfür müssen mindestens 6 m³ Nutzinhalt pro Grundstück aufweisen und der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.3 Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

Änderung des Bebauungsplanes:

Gemeinde Warthausen

Warthausen, den 14.09.2009

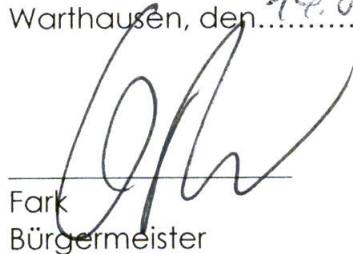

Fark
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Warthausen, den 14.09.2009


Fark
Bürgermeister



Bearbeitung:

Gemeinde Warthausen

Warthausen, den 14.09.2009


Anja Kästle

