



GEMEINDE SCHLAT

BEBAUUNGSPLAN „Süßener Wiesen II“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	25.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	26.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	02.02.2018 bis 05.03.2018
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	22.10.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	05.11.2018 bis 07.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	05.11.2018
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.

Schlatt, den

.....
Gudrun Flogaus (Bürgermeisterin)

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

Plandatum: 18.02.2019



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Süßener Wiesen II“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

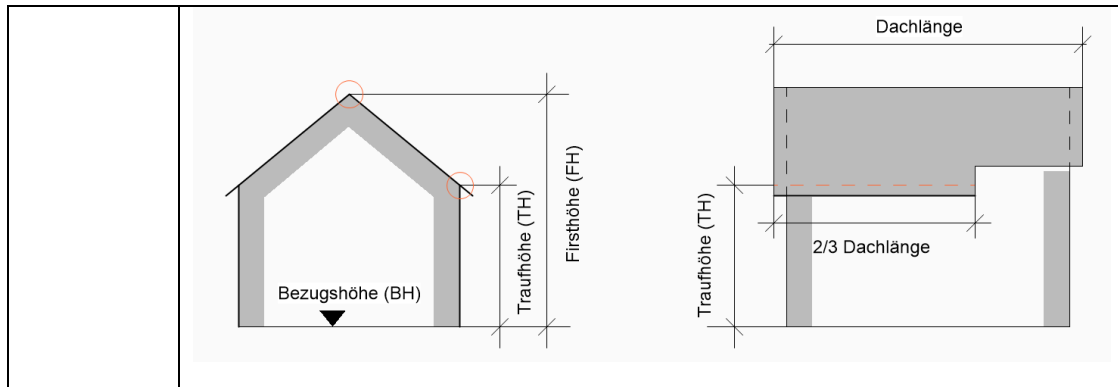
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Höhenfestsetzungen (maximale Trauf- und Firsthöhe) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH max.) entspricht dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten und gilt für die gesamte Dachlänge. Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Dachlänge einzuhalten.



3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	Es gilt die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Meter.
	E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
	ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

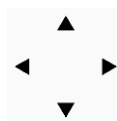
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO BW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von wahlweisen Hauptfirstrichtungen festgesetzt.
---	---

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.
--	---

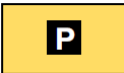
7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	Die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
--	---

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
	Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Parkierungsfläche Siehe Plandarstellung
	Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Gehweg Siehe Plandarstellung
	Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg Siehe Plandarstellung
	Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung Im Bereich der im Zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

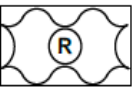
9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung Die Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
---	---

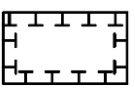
10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser

(§ 9 (1) 16 BauGB)

	Versickerungsfläche Siehe Plandarstellung Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Versickerung, Reinigung und Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers.
---	--

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Gewässerrandstreifen – nachrichtliche Kennzeichnung Siehe Plandarstellung Im Bereich der nachrichtlich gekennzeichneten Flächen befindet sich ein Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz (WG). Auf die Bestimmungen des § 29 Abs. 2 WG - Bäume und Sträucher sind zu erhalten (Ausnahme bei Maßnahmen der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes), sowie die Verbote des § 29 Abs. 2 WG - der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind verboten, - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist verboten, wird verwiesen.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Je Grundstück ist straßenseitig mindestens ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen.
	Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Süßener Wiesen II“ (nach § 74 LBO)

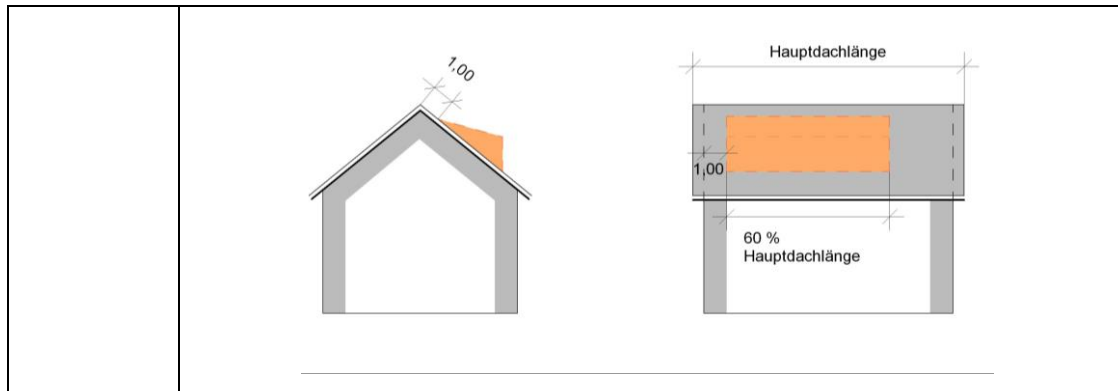
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Dachform und Dachneigung Siehe Nutzungsschablone <u>Hauptgebäude</u> Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung siehe Nutzungsschablone Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen. <u>Überdachte Stellplätze und Garagen</u> Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer bis max. 8° Dachneigung nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.
	Dachdeckung und Dachbegrünung Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.
	Dachaufbauten Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Private Erschließungsflächen Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
	Einfriedigungen und Stützmauern Einfriedigungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Stützmauern haben einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.
	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen (bei Bruchzahlen ist aufzurunden).
--	---

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	Aufschüttungen und Abgrabungen Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.
--	--

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	Zisternen Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, ...) herzustellen.
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Süßener Wiesen II“

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

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 abzuschieben. 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. Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche im nördlichen Randbereich von Pleistozänem Schwemmsediment mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Gewässer:

Im Bereich des Wassergrabens ist ein Gewässerrandstreifen nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 29 Wassergesetzes (WG) zu beachten.