



Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

3. Fertigung

„Meisterhof I – 2. Änderung Vintschgaustraße“

Reg.-Nr.: 621.41/75.V

Lageplan M 1:500 mit Zeichenerklärung und Textteil

Datum: 22.11.2012

Vorentwürfe: 17.09.2012

Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon
Amtsleiter

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Frühzeitige Beteiligung der Anwohner | am 12.10.2010 |
| 2. Billigung und Auslegungsbeschluss der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB | am 01.10.2012 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 34 | am 12.10.2012 |
| 4. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 BauGB | vom 12.10.2012
bis 16.11.2012 |
| 5. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB | am 10.12.2012 |

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom 10.12.2012 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den 12.12.2012

D.S.

gez. Ewald
Oberbürgermeister

-
- | | |
|--|---------------|
| 6. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. 44 und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am 21.12.2012 |
|--|---------------|

Weingarten, den 27.12.2012

Stadtplanungsamt

gez. Kuon
Amtsleiter

Beglaubigung

Diese Fertigung stimmt mit der Planurkunde (1. Fertigung) überein.

Weingarten, den 28.12.2012

D.S.

Dezernat II

gez. Werckshagen
Baudezernent



Textteil

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 22.11.2012 wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR); § 3 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können Büros zugelassen werden, wenn sie sich dem Wohnen deutlich unterordnen und keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1., §§ 16-21a BauNVO

gemäß Planeintrag

Die in der Nutzungsschablone angegebene max. Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) bezieht sich auf die Fläche der Hauptnutzung pro Baufenster.

Die max. Grundfläche aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen – beträgt pro Baufenster 300 m².

Wasserdurchlässige Oberflächen (ausgenommen Gründächer von Hochbauten) werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

Terrassen sind – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Grundfläche zugelassen werden, sofern eine Geschossfläche von 280 m² nicht überschritten wird.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO

Wandhöhen gemäß Planeintrag.

Die Unterkante der Bodenplatte und sonstiger baulicher Einrichtungen – einschließlich Leitungen, Kanäle, Zisternen und Bohrungen (bspw. für Geothermie) – darf 489,50 müNN nicht unterschreiten.

Für die Kanäle zur Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal können Ausnahmen getroffen werden; die Unschädlichkeit auf den Grundwasserstand und die Grundwasserströme ist gutachterlich nachzuweisen bzw. zu bestätigen.

Die Wandhöhe ergibt sich aus der mittleren Höhe des Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut; bei Flachdächern die Höhe der Attika; bei Pultdächern auf Seite der Fußpfette, sofern die Firstpfette nicht höher als 1,0 m über der Wandhöhe liegt oder mindestens um das Maß von der Außenwand zurückspringt als sie über der Wandhöhe liegt.

Die Gebäudehöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

1.2.2 Vollgeschosse

Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB §§ 22, 23 BauNVO

1.3.1 Bauweise; § 22 BauNVO

Im Plangebiet sind Einzelhäuser festgesetzt. Doppelhäuser sind nicht zulässig.



1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO
gemäß Planeintrag

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und in den Flächen für Hauptnutzung zugelassen. Auf Flächen für Garagen dürfen auch Carports oder Schuppen errichtet werden, auf Flächen vor den Garagen auch Stellplätze.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Mülleimerverschlag, Stromverteilerkasten) dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche hergestellt werden, sofern sie eine Größe von 3 m³ und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sofern sie im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind ihre Standorte und Ausgestaltungen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Nebenanlagen, die der Haltung von Tieren (abgesehen von gewöhnlichen Haustieren) dienen, sind nicht zugelassen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten; § 9 (1) 6. BauGB

Pro Baufenster sind max. 2 Wohnungen zulässig.

1.6 Versickerung von Niederschlagswasser; § 9 (1) 14. BauGB

Eine Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen über 10 m² ist nicht zugelassen; es ist in geeigneter Form dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Das Sammeln des Oberflächenwassers in einer Zisterne (bspw. zur Gartenbewirtschaftung oder für Toilettenspülungen) mit Überlauf in die Kanalisation ist zulässig.

1.7 Geländegestaltung; § 9 (1) 17. BauGB

1.7.1 Abgrabungen/Auffüllungen

Niveauunterschiede sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Ausnahmsweise dürfen Stützmauern gemäß Ziff. 2.4.2 hergestellt werden.

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind bis zu 1/3 der Fassadenlänge und max. bis zu 1,2 m Tiefe zulässig, nicht aber unterhalb der festgesetzten Mindesthöhe für die Bodenplatten (s. Ziff. 1.2.1).

1.8 Flächen zum Anpflanzen und zur Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; § 9 (1) 25. BauGB

1.8.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Pro Grundstück sind vier mittelkronige einheimische Laubbäume mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort ist so wählen, dass zu bestehenden Leitungen, bspw. der Telekommunikation, ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird; der Verlauf von Leitungen ist bei den betreffenden Stellen zu erfragen und vor Ort zu prüfen.

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

1.9 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Rückenstützen in einer Breite bis zu 20 cm zu dulden

1.10 Besondere bauliche Vorkehrungen; § 9 (5) 1. BauGB

Im gesamten Plangebiet darf das Grundwasser weder auf Dauer noch vorübergehend abgesenkt werden.

Erschütterungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Während der Bauzeit ist das Maß der Erschütterung nachzuweisen und zu dokumentieren. Baugruben sind mit freien Böschungen ohne Spundwände oder sonstige Verbauungen, welche Rammungen erfordern, herzustellen.



Die Fundamente der Wohngebäude sind als Bodenplatte auszuführen. Pfahlgründung ist nicht zulässig. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist nachzuweisen, dass die Bodenpressung durch das geplante Bauwerk den Wasserabfluss der darunterliegenden wasserführenden Schichten nicht beeinträchtigt.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren an den Gebäuden in der Umgebung durchzuführen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist eine Fachbauleitung Geologie hinzuzuziehen.

Die Geotechnischen Gutachten zum Bebauungsplan "Meisterhof I", Bebauung Vintschgaustraße, des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Ulrich, Leutkirch, vom 06.10.2010, 26.09.2011 (Ergänzung 1) und 14.06.2011 (Gründungssituation der Einfamilienwohnhäuser Vintschgaustraße 27, 25 und 23) sind zu beachten.

Diese Festsetzungen gelten entsprechend auch für alle sonstigen baulichen Anlagen und für Veränderungen des Geländeverlaufes.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Stellplätze und Garagen; §§ 37 und 74 (2) 2. LBO

Für Wohnungen über 70 m² Nutzfläche sind zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten nachzuweisen.

2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO

2.2.1 Außenwandflächen

Vorgeschrieben sind Putzfassaden oder Holzfassaden. Andere Verkleidungen für Gebäudeteile sind zulässig, sofern diese Flächen der Hauptfassadenfläche deutlich untergeordnet sind oder nicht an den öffentlichen Raum grenzen. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

2.2.2 Dächer

2.2.2.1 Dachgestaltung

Dächer ab 16 ° Dachneigung sind mit rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Größe von 10 m² vollflächig und dauerhaft mit einer einheimischen Vegetation zu begrünen.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen. Aufständerungen sind nur auf Flachdächern zugelassen, sofern sie eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.2.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig in Form von Gauben, sofern sich diese in Länge und Höhe dem Hauptdach erkennbar unterordnen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf nicht mehr als 0,4 der ausgeführten Gebäudelänge betragen.

Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,2 m einhalten und untereinander mindestens 1,5 m. Von Traufe und First müssen mindestens 70 cm Abstand gehalten werden, die mit zwei Reihen Ziegel gedeckt sind.

Die Verkleidung der Dachaufbauten ist in der Farbe der Fassade (z.B. in Putz, Faserzement oder matten Kunststoffplatten) auszuführen; keine Ausführung in Blech.

Unterschiedliche Dachaufbauten und -aufbautenformen sind auf der gleichen Dachseite nicht zulässig

2.2.3 Abfallbehälter

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

2.3 Werbeanlagen; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO

Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Als Ausnahme sind Anlagen bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig, sofern sie unbeleuchtet und in der Farbgebung zurückhaltend sind.



2.4 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO

2.4.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder begrünte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern oder Bretterschalungen) sowie Sockelmauern für Zaunanlagen sind nicht zugelassen.

2.4.2 Stützmauern

Stützmauern sind als Trockenmauern auszuführen. Sie dürfen eine Länge von 5 m und Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

2.4.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Anschluss an Gebäude zugelassen. Die Höhe darf 1,8 m und die Länge 3,0 m nicht überschreiten. Grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

2.4.4 Stellplätze und Zufahrten von Garagen

Stellplätze und Zufahrten von Garagen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.

2.4.5 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Alle nichtüberbauten Flächen sind, sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind, als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.5 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

Parabolantennen müssen sich an die Dach- bzw. Fassadenfarbe anpassen, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

Mobilfunkanlagen sind nicht zugelassen.

2.6 Niederspannungsleitungen; § 74 (1) 5. LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Geländeauffüllungen sind mit dem anfallenden Erdaushub vorzunehmen.

Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

3.2 Gewässerschutz

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Abwässer entsprechender Arbeiten wie z.B. von Autowäsche und andere Reinigungsarbeiten sind der Kanalisation zuzuführen.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

3.3 Denkmalschutz; § 20 DSchG

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.



3.4 Artenschutz

Bei Bauarbeiten und Baumfällungen sind die Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist gemäß § 44 (1) 1. BNatSchG verboten,

1. „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
2. „wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“;
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
4. die Standorte von wildlebenden „Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören“.

Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

3.5 Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für den seit 14.09.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Meisterhof I“ und die seit 31.07.1998 rechtskräftige Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Meisterhof I“ bzgl. der Zulässigkeit von Dachgauben.

4 Anlagen

- Begründung vom 22.11.2012
- Geotechnisches Gutachten Bebauungsplan "Meisterhof I", Bebauung Vintschgaustraße, Dr.-Ing. Ulrich, Leutkirch, vom 06.10.2010 mit Ergänzung 1 vom 26.09.2011
- Geotechnisches Gutachten Bebauungsplan "Meisterhof I" Bebauung Vintschgaustraße, Gründungssituation der Einfamilienwohnhäuser Vintschgaustraße 27, 25 und 23, Dr.-Ing. Ulrich, Leutkirch, vom 14.06.2011