

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen, Textteil

Bebauungsplanentwurf „Stubenweg“,
Stadt Weinstadt Gemarkung Großheppach

Stand: 26.06.2015

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil A des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 250 wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden – gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 1 und (2) BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der maximalen Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschoße

1.2.1 Grundflächenzahl: GRZ 0,4

(§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl nach § 19(4) BauNVO

Abweichend von § 19 (4) 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden, wenn die Bauausführung mit einer geringen Bodenversiegelung durchgeführt wird.

1.2.2 Gebäudehöhen - siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen über NN jeweils als Obergrenze. Technische Anlagen (wie z.B. Lüftung, Solaranlagen) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten. Die Gebäudehöhe ist Oberkante Attika.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße

(§ 20 BauNVO)

Maximal sind zwei Vollgeschoße zulässig

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO; § 9 (1) 2a BauGB)

siehe Festsetzung im zeichnerischen Teil

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):

abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen als Baufenster im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baulinien dürfen nicht überschritten werden.

In dem festgesetzten Ergänzungsbaufenster (EBF) sind nur Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFFH) zulässig.

1.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carport) oder offene Stellplätze, Nebenanlagen wie Fahrrad-/ Müllgarage, Terrasse auf Höhe des 1. OG auf den vorgenannten Anlagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Nebenanlagen sind Nebenanlagen als selbständig in Erscheinung tretende Gebäude wie Geschirr- oder Gerätehütte nicht zulässig.

1.7 Führung von Leitungen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden. Zu Gunsten der Allgemeinheit sind Leitungen in den mit Leitungsrecht 1 (LR1) gekennzeichneten Bereichen zu führen. Leitungsrecht 2 (LR2) bezeichnet den Bereich mit Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer von Flurstück 2017 und 2018.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche im Gebiet ist eine private Verkehrsfläche (Wohnweg) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit.

1.9 Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen mit der Bestimmung „Vorgarten“ festgesetzt, diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.10 Höhenlage der Gebäude, Höhenlage des künftigen Geländes, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 9 (1) 17 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ergibt sich aus der festgesetzten Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFFH) (siehe Planeinschrieb) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Ausnahmsweise kann die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (EFFH) um $\pm 0,3$ m abweichen, die maximal zulässige Gebäudehöhe ist trotzdem einzuhalten.

Allgemein sind Abgrabungen bis maximal 1,50 m und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m vom bestehenden, gewachsenen Gelände zulässig.

Höhenunterschiede sind durch Stützmauern oder standsichere Böschungen abzufangen.

2.0 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen und Vorschriften

(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherstellung der Schadlosgkeit der Niederschlagswasserableitung sind für die Dacheindeckung keine unbeschichteten Metalle zugelassen.

Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Vor dem Abbruch von Gebäuden oder Schuppen ist im Zuge des Abbruchverfahrens vom Eigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine Brutstätten von Vögeln oder Fledermausquartiere beeinträchtigt werden. Die Begutachtung muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebote (PfG)

Die Artenzusammensetzung der Pflanzung soll sich nach den Standorteigenschaften richten. Es sind nur heimische Pflanzenarten zulässig. Die Pflanzgebote beinhalten das Pflanzen, Unterhalten und ggf. Ersetzen der Pflanzen. Den Bauanträgen bzw. Planunterlagen des Kenntnissgabeverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan M 1:100 mit folgender Darstellung beizulegen: Art und Umfang der geplanten und befestigten Flächen, Aufteilung der sonstigen Flächen und deren Nutzen, Bepflanzungen der Grünflächen, Standorte und Art der Pflanzungen, Einfriedigungen, Mauern und Zäune.

PfG 1 Baumpflanzungen in privaten Vorgartenflächen

Die im Plan mit PfG 1 gekennzeichneten Standorte auf privaten Vorgartenflächen sind mit klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume haben bei der Pflanzung eine Mindestgröße und Qualität aufzuweisen: 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

PfG 2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die im Plan mit PfG 2 gekennzeichneten Standorte auf privaten Grundstücken sind mit mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume haben bei der Pflanzung eine Mindestgröße und Qualität aufzuweisen: 3 x verpflanzt mit Ballen, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

PfG 3 Baumpflanzung in privater Vorgartenfläche

Der im Plan mit PfG 3 gekennzeichnete Standort auf privater Vorgartenfläche ist mit einem mittelkronigen Baum zu bepflanzen, z.B. mit einer Kastanie (*Aesculus carnea `Briotii`*) 20 – 25 cm Stammumfang, Hochstamm, 4 x verpflanzt.

PfG 4 Heckenpflanzung

Die im Plan mit PfG 4 gekennzeichneten Standorte auf privaten Grundstücken sind mit einer Schnithecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

PfG 5 Dachbegrünung der Gebäude, Garagen und Carports

Die nicht als Terrasse genutzten Teilflächen der Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) sind als dauerhafte Vegetationsfläche aus gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, ebenso sind die Flachdächer der Wohngebäude mit einer extensiven Begrünung auszustatten und dauerhaft zu unterhalten.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, 26.06.2015 /WEI 06/04/04/02/02/Planungsrecht

Architekturwerkstatt Ludwigsburg
Dipl.-Ing. Hans Schänzel
Uhlandstraße 21
71638 Ludwigsburg

Weinstadt,

Deissler, Erster Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird die Übereinstimmung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der grünordnungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Weinstadt,

Deissler, Erster Bürgermeister