

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB "LAMM - AREAL"

Nachverdichtung im Bereich Vollmaringer-/Kaisersgartenstr. und Satzung über örtliche Bauvorschriften



BEBAUUNGSPLANENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
STAND 09. SEPTEMBER 2010

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
GÄHKOPF 18
70192 STUTTGART
TEL. 0711-25509550
E-Mail: info@wick-partner.de

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES –
ZEICHNERISCHER UND SCHRIFTLICHER TEIL - MIT DEM
VOM GEMEINDERAT AM 21. SEPTEMBER 2010 ALS
SATZUNG BESCHLOSSENEN BEBAUUNGSPLAN WIRD
BESTÄTIGT.
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE NACH DEN
GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN DURCHGEFÜHRT.

MÖTZINGEN, DEN 22.09.2010

STUTTGART, 22.09.2010

Hagenlocher
(Bürgermeister)

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
GÄHKOPF 18
70192 STUTTGART
TEL. 0711-25509550
E-Mail: info@wick-partner.de

GEMEINDE MÖTZINGEN LANDKREIS BÖBLINGEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) ZUM BEBAUUNGSPLAN „LAMM- AREAL“ vom 05.07.2010

Die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO zum Bebauungsplan "Lamm-Areal" gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Rechtsgrundlage

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. 09. 2004, zuletzt geändert am 24. 12. 2008 (BGBl. 2008 I S. 2986).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. 1993 I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

1.2. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 05.07. 2010
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.07.2010
3. Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 05.07.2010
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 15.07.2010
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, Fassung vom 22.06.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 23.07.2010 bis 23.08.2010
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 21.09.2010
7. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am 30.09.2010

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Ziff. 1 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Pro Grundstück sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 30 m³ umbautem Raum zulässig.

2.6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze mit maximal 2 geschlossenen Seitenwänden (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga/Ca bzw. Ca/St) zulässig.

Offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Bereiche zugelassen werden.

Private Stellplätze dürfen nicht durch Abschränkungen jeglicher Art gegen die öffentlichen Flächen abgegrenzt werden.

Die Zufahrt ist auf dem Grundstück zu entwässern.

2.7 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im Plangebiet auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelgebäude begrenzt

2.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt in einen Verkehrsberuhigten Bereich an der Vollmaringer- /Brühlstraße sowie einen ausschließlichen Fußgängerbereich als Verbindung von der Kaisersgartenstr. Richtung Ortsmitte. Der Fußgängerbereich darf nicht befahren werden.

2.9 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Im nördlichen Plangebiet entlang der Brühlstraße werden Einzelbäume als Pflanzgebot festgelegt und von der Gemeinde dauerhaft unterhalten. Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dachflächen von Garagen und Carports sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

2.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

2.11 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH) ist entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt jeweils für min. ½ der Gebäudelänge, sie wird gemessen ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Die EFH bezieht sich auf das Rohmaß (ohne Bodenaufbau).

Die Firsthöhe wird gemessen ab der festgesetzten EFH bis zur Oberkante der Außenhaut des Dachfirstes.

Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind im Plan eingetragen.

Abweichungen davon sind bis zu +/- 30 cm zulässig, wenn dadurch die auf die Plan-EFH-bezogenen Trauf- und Firsthöhen-Begrenzungen nicht überschritten werden (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

3.1 Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung siehe Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablonen). Die Angaben beziehen sich auf die Sparrenneigung.

Als Dachformen sind an den 3 Wohngebäuden Richtung Vollmaringer- und Brühlstraße lediglich Satteldächer, entlang den beiden Grundstücken an der Kaisersgartenstraße zusätzlich Flachdächer, Pultdächer oder auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Garagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit begrünten Flachdächern (0° bis 15°) zu erstellen.

3.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern diese sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen.

Dacheindeckungen mit Kupfer, Zink und Blei sind nur zugelassen, wenn diese Materialien durch Beschichtung, dauerhafte Lackierung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung oder Auswaschungen geschützt wird, so dass das Niederschlagswasser nicht durch Materialrückstände belastet wird.

Diese Bestimmung gilt nicht für untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker sowie für Dachrinnen.

3.3 Dachaufbauten (Dachgauben) und Quergiebel (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) und Quergiebel sind allgemein unter nachstehenden Bestimmungen zulässig:

3.3.1 Dachaufbauten und Quergiebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise harmonisch in das Gesamtbild des Lamm-Areals einfügen und nicht verunstaltend wirken.

3.3.2 Dachaufbauten bzw. Quergiebel sind zulässig, sofern sie den nachfolgend aufgestellten Rahmenbedingungen entsprechen.

3.3.3 Allgemeine Bestimmungen

3.3.3.1 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten ist bis zu 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. des Dachanteils bei Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

3.3.3.2 Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Schnittpunkt Hauptdach/Vorderkante Dachaufbau bis zum Schnittpunkt mit Vorderkante Wand Dachaufbau/Dachhaut des Dachaufbaus darf 1,50 m nicht überschreiten.

3.3.3.3 Der Abstand zwischen First Hauptdach und Schnittpunkt Dach des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muss mindestens 0,70 m betragen.

3.3.3.4 Der Abstand zwischen Dachaufbau und Ortgang Hauptdach muss mind. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbau und Gebäudetrennwand (Doppelhäuser, Hausgruppen...) muss mind. 0,80 m betragen.

3.3.3.5 Der Abstand zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) muss mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen. Bei der Beurteilung ist der vorhandene Dachvorsprung mit zu berücksichtigen. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 0,9 m zum Dachvorsprung hin einhalten.

3.3.3.6 Bei giebelständigen Gauben darf die Dachneigung der Gaube die Hauptdachneigung des Gebäudes um max. 5° unterschreiten.

3.3.3.7 Bei Quergiebeln muss die Traufhöhe des Hauptgebäudes auf mindestens ½ der Gebäudelänge eingehalten werden.

3.4 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1.5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

3.5 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind dicht, d.h. wasserundurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind nur dann zulässig, wenn sie wasserundurchlässig mit Pressfuge verlegt werden.

Zudem ist die Einleitung möglicher Oberflächenabflüsse über eine offene Regenwasserableitung, z.B. über eine Pflasterrinne, in die private Grünfläche sicherzustellen. Eine Versickerung dieser Oberflächenabflüsse über eine bewachsene Rasenmulde ist zulässig.

Nicht überfahrbare Fußwege auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugen- oder offenporiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.), oder deren Oberflächenabflüsse sind zur Versickerung über die belebte Bodenschicht der privaten Grünfläche zu leiten.

3.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Neue Niederspannungsfreileitungen und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sämtliche neuen Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Fernsprechleitungen sind zu verkabeln.

3.7 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Alle toten Einfriedigungen sind in nicht geschlossener Form auszuführen. Tote und lebende Einfriedigungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind mindestens 0,5 m von der Vorderkante Bordstein zurückzusetzen und auf maximal 1,50 m Höhe zu begrenzen.

3.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO).

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

4. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

4.1 Heizenergie

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Es wird empfohlen, auf die unterirdische Lagerung von Heizöl zu verzichten und auf andere Energieträger auszuweichen.

Im Bereich der Vollmaringer-/Brühlstraße besteht die Möglichkeit, an das bestehende Erdgasnetz anzuschließen.

4.2 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

4.3 Bodenschutz (§ 1 a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden (§ 202 BauGB). Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 wird hingewiesen. (§ 4 BodSchG B.W.)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

4.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Quelfassung Bronnbachquelle und des Tiefbrunnens Hailfingen und des Tiefbrunnens Wendelsheim der Stadt Rottenburg am Neckar (LfU-Nr. 105, Lkr.Tübingen)

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 sind zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.5 Zisternen

Auf der Grundlage von § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes in der Fassung vom 01.01.1999 sind bei Neubaugebieten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zwingend. Als Planungsbausteine stehen die Komponenten Speicherung, Nutzung, Versickerung, gedrosselte Ableitung und Kombinationslösungen zur Verfügung.

Eine Retentionszisterne besteht aus einem Speichervolumen [öffentliches Interesse] und einem Nutzvolumen [für den privaten Gebrauch wie z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen].

Die Dimensionierung des Speichervolumens erfolgt mit einem spezifischen Ansatz von 20 l/m² projizierte Dachfläche [Grundlage Grundstücksgröße und zulässige Grundflächenzahl

GRZ]. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das erforderliche Speichervolumen anhand der tatsächlichen Dachfläche festgelegt.

4.6 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

4.7 Naturschutz

Die Festsetzungen des § 29 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen. In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist die Fällung von Bäumen verboten.

4.8 Verdunstung

Gartenteiche werden neben gestalterischen Gesichtspunkten auch aus Gründen der Verdunstung empfohlen.

Mötzingen, 09.09.2010

Marcel Hagenlocher
-Bürgermeister-

Eva Schikotanz