

Bebauungsplan “Am Anselm-Schott-Weg” in Beuron Gemeinde Beuron

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

4. Planzeichnungsverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)


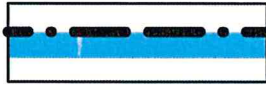
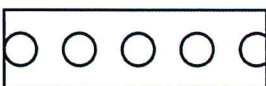
5. Gemeindeverordnung (GemO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

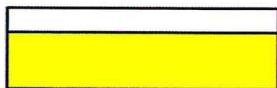
1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Betriebe des Beherbergungsgewerbes -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)1	BauGB

GRZ = siehe Eintrag im Planteil	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag im Planteil	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = siehe Eintrag im Planteil	<p>Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)</p> <p>Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Ausenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf die festgesetzte zulässige Wandhöhe um max. 1,00m überschritten werden.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag im Planteil	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag im Planteil	<p>Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.</p> <p>Die EFH darf bis max. 30 cm über- und bis 50 cm unterschritten werden.</p>	§ 9(3)	BauGB
	3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauGB
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 23(1+3)	BauNVO
	3.3. Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.4. Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Zufahrtsbereich ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum von 5 m einzuhalten.	§ 9(1)4 § 12	BauGB BauNVO
	4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4 §23	BauGB, BauNVO
	4.1. zulässig sind: nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Ener-		

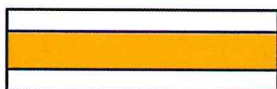
gie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.
- 4.4 Garagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche, unter der Voraussetzung, dass parallel zur Straße eingefahren wird.

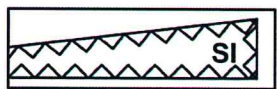
5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.3 Sichtflächen an Einmündungen
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

§ 9(1)10 BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

- 6.1 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- 6.1.1 Niederschlagswasser § 9(1)20 BauGB

Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung.

Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.

Das Niederschlagswasser kann alternativ auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden.

Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen und Sickermulden hergestellt werden.

Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

6.1.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

- 6.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

- 6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25a BauGB

Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist frei verschieblich.



6.3.1 Pflanzgebot:

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind großkronige und mittelkronige Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Pflanzliste

Großkronige, mittelkronige Bäume

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Wild-Apfel (*Malus domestica*)

Holz-Birne (*Pyrus pyraaster*)

Obst-Hochstämme in Sorten

6.5 Bohrtiefenbeschränkungen für Erdwärmesonden.
Die Nutzung von Erdwärmesonden ist mit dem
Wasserwirtschaftsamt im Einzelfall abzuklären.

7. Wohnungen

§ 9(1) 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen
zulässig.

8. Planbereich

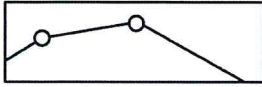
§ 9(7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

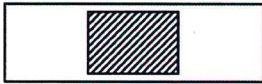


C) HINWEISE

Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf die §§ 20 u. 27 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

[Kabelverteilerschränke der Netze BW GmbH sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsfläche zu dulden.](#)

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

[Auf den besonderen gesetzlichen Anforderungen für den Grundwasserschutz wird hingewiesen.](#)

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,... sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Gießzwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere

bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.
Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Terrassenschotter der Donau unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.

Abwasser / Drainagewasser

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen.

Lärmbelastung durch Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Miniblockheizkraftwerke

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelastungen in der Nachbarschaft kommen.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Miniblockheizkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Miniblockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf

Landwirtschaftliche Emission

Alle landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Staub, Lärm), die aus der Bewirtschaftung von umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen sind ersatzlos zu dulden.

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 13.11.2019
Zuletzt geändert: 17.06.2020

Anerkannt:
Beuron, den 03.08.2020

Aufgestellt:
Altshausen, den 13.11.2019
zuletzt geändert: 17.06.2020


Bürgermeister Osmakowski-Müller



.....
Dipl.-Ing. Roland Groß