

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: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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	Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Auskante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). 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.	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag im Planteil	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag im Planteil	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. 30 cm über- und bis 50 cm unterschritten werden.	§ 9(2)	BauGB
	3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(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 Zufahrtbereich ist ein Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum von 5 m einzuhalten.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
	zulässig sind:		
	4.1 nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Ener-		

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

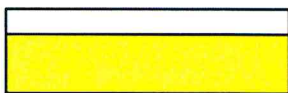
4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

4.4 Garagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche, unter der Voraussetzung, dass parallel zur Straße eingefahren wird.

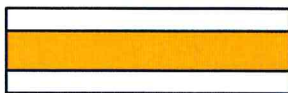
5. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9(1)11

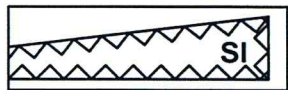
BauGB



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, Schotterterrassen, 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

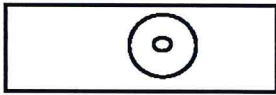
6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens

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.

Pflanzenliste

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 pyraeaster*)
 Obst-Hochstämme in Sorten