

# Bebauungsplan “Beuron I” in Beuron Gemeinde Beuron

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen



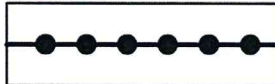


### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 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, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 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)

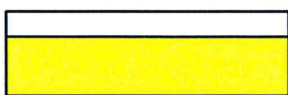
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
1.1	Mischgebiet (MI)	§ 6	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im MI-Gebiet: von den nach § 6 (2) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe, -Vergnügungsstätten im Sinne der §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, -Tankstellen nicht zulässig	§ 6 (2)	BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ = siehe Eintrag im Planteil</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO

<b>GFZ = siehe Eintrag im Planteil *</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = siehe Eintrag im Planteil</b>	<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 Außenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).</p> <p>Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden. (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)</p> <p>Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.</p>	§ 16(3)2	BauNVO
<b>GH = siehe Eintrag im Planteil</b>	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
<b>EFH = siehe Eintrag im Planteil</b>	<p>Höhenlage der Gebäude:</p> <p>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 max. -90 cm unterschritten werden.</p>	§ 9(2)	BauGB
	<b>3. Bauweise</b> entsprechend den Einschrieben im Plan	<b>§ 9(1)2</b>	<b>BauG</b>
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2. Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5)	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.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	<b>4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren</b>	<b>§ 9(1)2+4</b>	<b>BauGB,</b>

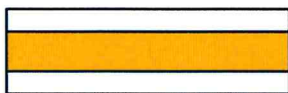
**Flächen****§23  
BauNVO**

zulässig sind:

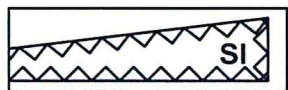
- 4.1 nichtüberdachte Stellplätze
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m<sup>3</sup>.

**5. Öffentliche Verkehrsflächen****§ 9(1)11 BauGB**

- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.4 Sichtflächen an Einmündungen  
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig.  
Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,20 m über dem Sichtfeld beginnt.

**§ 9(1)10 BauGB****6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft****§ 9(1)20 BauGB**

- 6.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- § 9 (1) 14 BauGB**

- 6.1.1 Niederschlagswasser
- § 9(1) 20 BauGB**

Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Abwasserkanalisation (Mischsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.

Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert und versickert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Sickermulden / Zisternenanlagen hergestellt werden (siehe Örtl. Bauvorschriften).

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** § 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 nicht verbindlich.
- Pflanzgebot Einzelbäume**
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
- Je Baugrundstück bis 600 m<sup>2</sup> Größe ist mindestens mit 14-16 cm Stammumfang ein Laubbaum oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Arten lt. Pflanzliste). Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Pro Baugrundstück über 600 m<sup>2</sup> Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.
- Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:
- Feldahorn - *Acer campestre* (auch in Sorten)  
 Vogelkirsche - *Prunus avium* (auch in Sorten)  
 Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*  
 Hainbuche - *Carpinus betulus*  
 Walnuss - *Juglans regia* (auch in Sorten)  
 Winter-Linde - *Tilia cordata*  
 Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
- oder heimische Obstbäume.
- 6.4 **Erdwärmenutzung** § 9 (1) 23b BauGB  
 Die zulässige Bohrtiefe ist mit dem Wasserwirtschaftsamt festzulegen.

