

GEMEINDE WELLENDINGEN
ORTSTEIL WELLENDINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

B E B A U U N G S P L A N

>>BRÜHLGÄSSLE<<

ENTWURF

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzung des Lageplanes werden folgende**

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse

Ziffer	Inhalt
2.6	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten
2.7	Herstellen der Verkehrsflächen
2.8	Kabelkästen
2.9	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
2.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2.11	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.12	Anordnung von Garagen und Carport
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 26.07.2017 (BGBl. I. S. 1966)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I. S.2490)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I. S. 2193)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S.1474)
- 1.11 Sportanlagenlärmschutz – Verordnung (18. VO zur Durchführung des BImSchG) vom 18.07.1991 (BGBl. I. S. 1588, 1790) zuletzt geändert durch Art.1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. S. 324)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

2.2

Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen

Nicht zulässig sind:

- Hundezwinger
- Gastankbehälter
- Antennen für Rundfunkamateure und kommerzielle Betreiber

2.3

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Siehe Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl

2.4

Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist die >>offene Bauweise<<. In Teilen des Gebiets sind nur Einzel- und/oder Doppelhäusern gem. Eintragung im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) zulässig.

2.5

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan (zeichnerische Teil) festgesetzt.

2.6

Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ gilt:

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) je Gebäude ist im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt.

2.7 Herstellen der Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rand- und/oder Rabattensteinen) entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,8 m zu dulden.

2.8 Kabelkästen **(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im gesamten Plangebiet ist die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, zu dulden.

2.9 Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.9.1 Allgemein

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss von Erdarbeiten sind Unter- und Oberboden lagenweise auf den zum Wiedereinbau vorgesehenen Grundstücken aufzubringen. Durch die Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Erdaushubs ist ein Massenausgleich anzustreben.

Die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken

2.9.2 Beleuchtung

Außenleuchten sollten mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) ausgestattet werden.

2.9.3 Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen

Bereiche auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss separat zum Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

2.10.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat<< Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen

Die im zeichnerischen Teil mit PFF 1 bezeichneten Grundstücksflächen sind als begrünte Vorgartenflächen anzulegen und zu pflegen. Im Bereich der Vorgartenflächen sind max. zwei Stellplätze zulässig. Ihr Oberflächenabschluss muss in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Als Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu wählen (siehe Umweltbericht: Pflanzliste). Zufahrten sind bis zu einer maximalen Breite von 6,0 m in den Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen und Stützmauern sind als Nebenanlage in den Vorgartenflächen zulässig.

2.10.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >> öffentlich<< Baumpflanzungen

Die mit PFF 2 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.10.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >> öffentlich<< Öffentliche Grünfläche

Die mit PFF 3 bezeichneten Flächen sind als öffentliche Grünfläche anzulegen. Sie sind extensiv zu bewirtschaften.

2.10.4 Pflanzfestsetzung PFF 4 - >> privat<< Baumpflanzungen

Die mit PFF 4 bezeichneten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Der jeweilige Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

2.11 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude

Die maximale Gebäudehöhe ist für jedes Grundstück in m über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Punkt der Dachhaut.

Diese im zeichnerischen Teil festgesetzten Größen dürfen nicht überschritten werden.

2.12 Anordnung von Garagen / Carport

Garagen und Carport sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtdreiecke und Vorgartenflächen.

Bei senkrechter Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Der Stauraum von Garage / Carport zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3,0 m betragen.

Bei paralleler Zufahrt (von der Straße) zur Garage / Carport gilt:
Garagen / Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Ausgenommen davon sind Garagen an reinen Fußwegen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ

(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden. Das Ref. 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

Aufgestellt:

Wellendingen, den 24.01.2019

.....
Thomas Albrecht
(Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Wellendingen, den

.....
Thomas Albrecht
(Bürgermeister)