

Bebauungsplan Erlenweg
Planbereich 21 "Sulzgries"
Lageplan vom 13.07.1995

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

A Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 von Hundert überschritten werden.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m, an Sammelstraßen bei Senkrechstellung mindestens 5,0 m (Staauraum) betragen.
- 3.2 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen für den Fahrverkehr dürfen höchstens 15 m betragen.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO nicht zulässig.

5.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Brennstoffe dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:

1. Gas

- Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh und für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann ein NO_x-Grenzwert bis zu 150 mg/kWh zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

2. Heizöl EL

Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf bei Anlagen bis 120 kW Nennwärmeleistung im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh und für CO von 80 mg/kWh nicht überschritten werden. Bei Anlagen über 120 kW Nennwärmeleistung darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 150 mg/kWh und für CO von 90 mg/kWh nicht überschritten werden.

Diese Anforderungen gelten bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung nicht bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

Naturbelassenes Holz darf nur in Feuerstätten von holzbe- und verarbeitenden Betrieben verwendet werden, wobei im Abgas der Grenzwert für NO_x von 300 mg/kWh für CO von 250 mg/kWh und für Staub_x von 50 mg/kWh nicht überschritten werden darf.

In Feuerstätten bis max. 11 kW Nennwärmeleistung darf naturbelassenes, stückiges Holz im lufttrockenen Zustand gelegentlich verbrannt werden, wenn es sich um Feuerungen handelt, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen.

Diese Geräte müssen gemäß den folgenden DIN-Nummern geprüft und registriert sein

- offene Kamine (DIN 18895)
- Kaminkassetten (DIN 18895 Teil 3 (Entwurf 1992))
- Kaminöfen (DIN 18891)
- Holzbrandöfen (DIN 18892 Teil 2)

Es gilt ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol % (bezogen auf 13 % O₂-Gehalt).

Sonderfeuerstellen wie z. B. Backöfen unterliegen dieser Satzung, wenn sie entgegen ihrer Zweckbestimmung zum Heizen betrieben werden.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

Die Einhaltung der Emissionsbegrenzung ist nachzuweisen

1. bei Anlagen i. S. § 2 Abs. (1) Nr. 1 durch das Umweltzeichen (UZ) oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i. S. d. § 26 BImSchG.
2. bei Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Nr. 2 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

6.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten wird.

7.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 7.1 **Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume**
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als großkronige, standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zulässig sind z. B. Bergahorn, Schwarzerle, Gemeine Esche und Winterlinde.

Bei der Pflanzung sind Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm zu verwenden; gemessen in 1 m Höhe.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.2 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

7.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

7.4 Flächenhafte Pflanzbindung für Bäume und Sträucher

Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen oder durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden.

Im übrigen bleibt die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen dem Eigentümer vorbehalten.

B Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 74 LBO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (\$ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachdeckung für geneigte Dachflächen sind nur Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zulässig.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet sind für Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 55 ° zulässig.
- 1.3 Auf jedem Gebäude, auch bei Doppelhäusern, ist nur eine Dachneigung zulässig.
- 1.4 Garagen ohne Erdüberdeckung sind mit Sattel- oder Flachdach zu versehen. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.
- 1.5 Auf Satteldächern dürfen Aufbauten und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht näher als 1,50 m an Giebelwände herangeführt werden.
- 1.6 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.7 Der Abstand der Dachaufbauten muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,80 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 1.8 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 1.9 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlicher Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- 1.10 Die Außenwände der Doppelhäuser (und Hausgruppen) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.0 Werbeanlagen
 (\$ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- 3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen
 (\$ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie freie Flächen über unterirdischen Anlagen, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.
- 3.2 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.
- 3.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzung gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 3.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 3.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.
- 4.0 Außenantennen
 (\$ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

C Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

D Hinweise

- 1.0 **Fund von Kulturdenkmalen**
 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

- 1.1 Als Grundlage der Ausführungsplanung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei größeren Bauvorhaben wie z. B. Tiefgaragen wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

E Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

4. Änderung und Ergänzung im Planbereich 21 "Sulzgries" (Maienwalter), genehmigt durch Erlaß des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 19.09.1968 und vom 13.01.1971.

F Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), letztmals geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (BGBl. S. 617)