



GROSSE KREISSTADT

Bebauungsvorschriften

„Mühlwiesenanger“

im Stadtteil Hubertshofen





A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)) in der Fassung der letzten Änderung.
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)) in der Fassung der letzten Änderung.
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der Fassung der letzten Änderung.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, 698) in der Fassung der letzten Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

1.1.1 Die in § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO). Die in § 13a BauNVO genannten Ferienwohnungen sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO).

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

1.2.1 Die in § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind jedoch zulässig. Die in § 5 Ziffer 8 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 9 (Tankstellen) genannten Anlagen sind ebenfalls nicht zulässig. Die in § 5 Abs. 3 genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

2.1 Allgemein

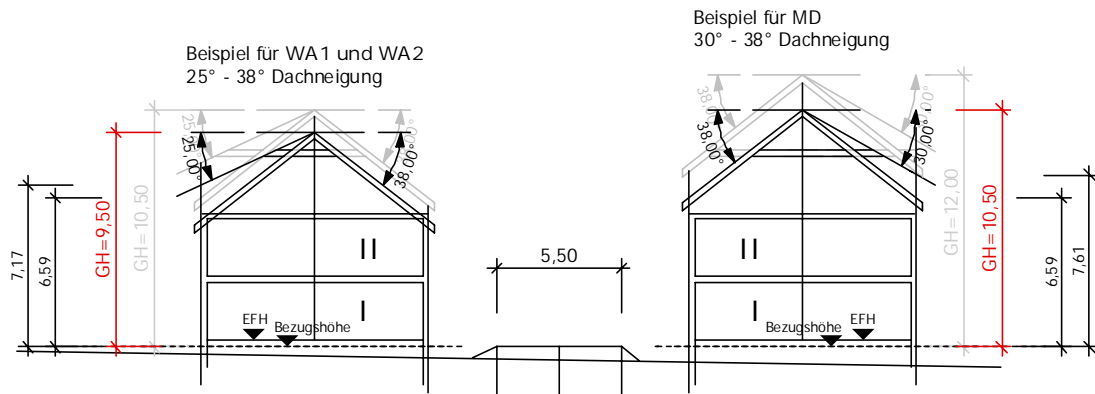
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Geschosshöhe und der maximalen Gebäudehöhe. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im zeichnerischen Teil.

2.2 Festlegung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Die Bezugshöhe kann mit der EFH (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) maximal um 0,50 m überschritten werden. Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist stets die Höhe der Erschließungsstraße maßgebend, welche an die Langseite des Grundstücks anschließt.

2.3 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) für die Bebauung ist in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans festgelegt. Als Bezugspunkt bzw. Messvorschrift gilt die unter 2.2 ermittelte Bezugshöhe.



Systemskizzen

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig und im WA2 sowie im MD nur Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Die der Versorgung der Wohngebäude mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig (oberirdische Anlagen jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße).

5. Garagen / Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Fahrradunterstände sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch besonderes Planzeichen – rot gestrichelte Linie – gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in ihrer Anzahl auf eine und ihrer Größe auf 40 m³ Bruttorauminhalt pro Grundstück begrenzt.

Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Vorgartenbereich (zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße) sind Nebenanlagen unzulässig.



7. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind in dem Plangebiet unterirdisch zu führen.

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

- 8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Als wasserdurchlässige Materialien gelten insbesondere Rasenpflaster mit 2-3 cm breiten Fugen, Schotterrasen, Ökodrännpflaster und Dränasphalt.
- 8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 8.3 Dachflächen der Nebengebäude und der Garagen, die nicht überbaut oder als Terrasse genutzt werden und die eine Dachneigung von weniger als 15° aufweisen, sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten und mit einer vegetationsfähigen Substratschicht (Höhe gemäß dem Stand der Technik) zu versehen. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachfläche gemäß Abschnitt B) Ziffer 1.2 als Dachterrasse ausgebildet ist oder der Nutzung der Sonnenenergie dient.

Für die Begrünung sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Liste von Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig):

Kriechender Günsel, Schnittlauch, Dach-Trespe, Herbstkrokus, Karthäusernelke, Federnelke, Bärenfellschwengel, Schafschwengel, Gemeines Sonnenröschen, Schillergras, Majoran, Silberfingerkraut, Frühlingsfingerkraut, Lungenkraut, Kleiner Wiesenknopf, Blaustern, Sedum - Arten wie z.B. Scharfer Mauerpfeffer, Hybriden Hauswurz, Feldthymian, Gemeiner Thymian.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird wie folgt geregelt:

- Bei Einzel- und Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig,
- Bei Mehrfamilienhäusern im MD sind maximal 6 Wohnungen je Gebäude zulässig.

10. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

Die parallel zur Mistelbrunner Straße in den privaten Grundstücken verlaufende Wasserleitung und der Kanal werden durch ein Leitungsrecht gesichert.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 11.1 Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegten Flächen (pfg im zeichnerischen Teil) sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern als 2- bis 3-reihige Feldhecke zu bepflanzen.

Auf den privaten Grundstücksflächen wird die Pflanzung von mindestens 1 klein- bis mittelkronigen Laubbaum aus der Liste unter Ziffer 11.2 pro Grundstück festgesetzt.



11.2 Liste der Bäume: *(wird noch modifiziert)*

11.2.1 *Klein- bis Mittelkronige Bäume:*

Feldahorn, Spitzahorn (Sorte), Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche /Vogelbeere, Mehlbeere sowie standortgerechte Obstbäume.

11.2.2 *Liste der Sträucher:*

Roter Hartriegel, Haselnuss, Ein- /Zweiggriffliger Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hunds- /Weinrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball.

11.3 Die Pflanzungen gemäß den Pflanzvorschriften sind spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B) Örtliche Bauvorschriften

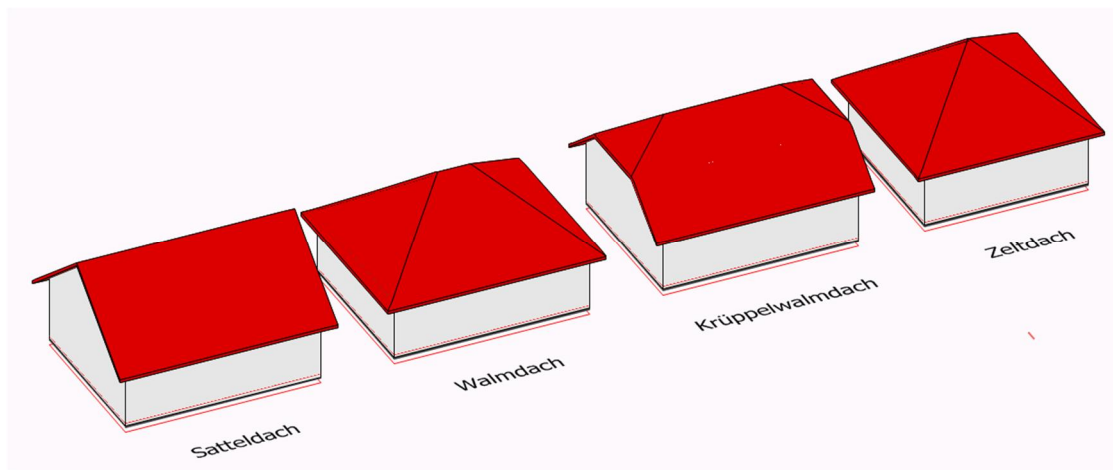
Rechtsgrundlage:

- § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) in der Fassung der letzten Änderung.

1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im zeichnerischen Teil werden in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Ordnungsbereiche die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Als Dachform ist im MD und WA1 nur das Satteldach (SD) festgesetzt und im WA2 sind geneigte Dächer (GD) in den hier dargestellten Formen festgesetzt.



1.2 Eindeckung

Aufgrund des umgebenden baulichen Bestands dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz verwendet werden. Vollflächig angebrachte Bedachungsmaterialien aus Metall (z.B. Kupfer, Zink oder Blei) sind nicht zulässig.



Nebengebäude (Garagen, Carports usw.) mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$ müssen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Dachterrasse oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

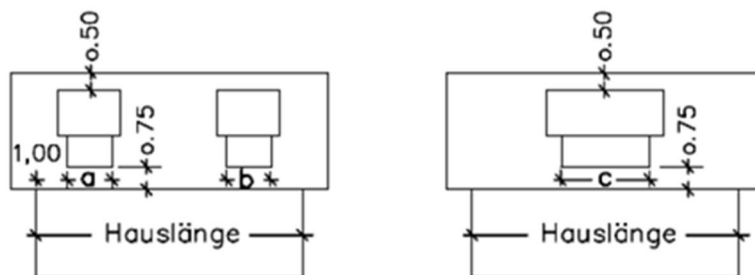
1.5 Belichtung des Dachraumes

1.5.1 Zulässigkeit von Dachaufbauten und deren Größe:

Zur Belichtung des Dachraums sind lediglich untergeordnete Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung $1/2$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.5.2 Abstände der Dachaufbauten:

Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster zum First muss mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.



Breite der Gaupen $a + b$ maximal $1/2$ der Hauslänge und Breite der Gaupe c maximal $1/2$ der Hauslänge.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Zwischen den Fluchten des Hauptbaukörpers und der Erschließungsstraße sind Einfriedungen als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Lebende sowie blickoffene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig und müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

2.2 Einfriedungen rückwärtiger Garten- und Ruhebereiche der Baugrundstücke, die an öffentliche Flächen angrenzen, dürfen abweichend von der Bauvorschrift Ziffer 2.1 gestaltet werden, wenn sie einen Abstand zu der öffentlichen Fläche von mindestens 0,50 m einhalten.

3. Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Mauerteils zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen. "

4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.



5. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

5.1 Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, Rasengittersteine).

5.2 Folgende Stellplatznachweise sind für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2,00 Stellplätze je Wohnung
je Doppelhaushälfte	2,00 Stellplätze je Wohnung
bei Mehrfamilienhäusern	1,50 Stellplätze je Wohnung

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i. V. m. § 1 (5) Nr. 7 und § 9 (1) Nr. 14 bzw. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, vor allem das Dachablaufwasser, ist oberflächennah in das zeichnerisch festgesetzte Grabensystem zu. In den Fällen in welchen (ausnahmsweise) keine Möglichkeit besteht, in das Grabensystem einzuleiten, ist das Regenwasser in Retentionszisternen zu sammeln. Der zwangsentleerende Teil der Zisternen hat mindestens 2 m³ Volumen zu betragen. Der Drosselablauf darf maximal 1,50 Liter pro Sekunde betragen. Der Überlauf ist an den Abwasserkanal anzuschließen.

Unbeschichtete Dachflächen aus den Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Dasselbe gilt für Dachrinnen und Fallrohre.

Hinweis:

Nach der Verordnung über die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnisfrei möglich, wenn in Mulden über 30 cm bewachsene Bodenzone versickert wird. Erfolgt die Versickerung über künstliche Filtersubstrate (Terra-Mall-Regenspeicher oder Müller-Schacht), sind diese Verfahren ebenfalls erlaubnisfrei.

7. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Unselbständige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,00 m² zulässig. Die Oberkante darf eine Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe nicht überschreiten.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- beleuchtete Werbeanlagen,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen auf dem Dach und
- Werbeanlagen in den Flächen mit Pflanzzwang,
- selbstständige (freistehende) Werbeanlagen.



C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Das Gebäude Mistelbrunner Straße 14 (Flst. 151) ist als Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmal) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen: *Kleiner, quergeteilter Eindachhof mit zweigeschossigem Wohnteil, traufständig, mit Satteldach, entstanden wohl zu Anfang des 19. Jahrhunderts, rechte Hälfte einer Doppelhof-Anlage*. Im Umfeld des Kulturdenkmals ist bei Bauanträgen jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche Anbauten genehmigungsfähig sind.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761 208-3570 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Werkzeuge, alte Grenzsteine o. ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. Bodenschutz

Werden bei Abbruch- und Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

Oberboden ist separat zu behandeln, d. h. getrennter Abtrag und Zwischenlagerung des Oberbodens und anschließender Widereinbau als Oberbodenschicht.

Anfallender unbelasteter Bodenaushub, der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfällt, ist so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten. Ein zumindest teilweiser Erdmassenausgleich innerhalb des zu erschließenden Plangebietes wird durch Festlegung des Niveaus der Straßen angestrebt.

Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei ordnungsgemäßer Wiederverwertung auf höchstmöglichem Niveau möglich. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

3. Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.

4. Duldungspflicht:

Werden Straßenbeleuchtungsanlagen auf Anliegergrundstücken errichtet oder befestigt, sind nach § 126 BauGB die Grundstückseigentümer verpflichtet, das Anbringen von Haltevorrichtungen, Masten oder Leitungen für Beleuchtungskörper und das Zubehör unentgeltlich zu dulden.



5. Auffüllungen:

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

6. Lichtraumprofil:

Im Bereich der Zufahrten und im gesamten Straßenverlauf muss das erforderliche Lichtraumprofil (z. B. für Müllfahrzeuge) in einer Höhe von 4,50 m dauerhaft freigehalten werden. Deshalb müssen Straßenleuchten, die nicht entlang eines Gehwegs aufgestellt werden können, am Rand auf den privaten Baugrundstücken in einem Streifen von maximal 0,50 m Breite angebracht werden.

7. Grundwasserwechselzone:

In dem Bereich der Grundwasserwechselzone (Kellergeschoss) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne aufgeführt werden.

8. Insektenfreundliche Beleuchtung:

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind insektenschonende und gegen Abstrahlung geschützte Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik vorzusehen.

E) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 213 Baugesetzbuch handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt.

Donaueschingen,

Pforzheim, den 25.11.2017 /30.01.2018

Weber-Consulting Beratungs GmbH
Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim
Fon 07231 583-301, Fax 072310- 583-400

Dieter Reininghaus

Erik Pauly

Oberbürgermeister

Planverfasser