

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Schaafwasen - Erweiterung“

- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplan vom 28.05.15 / 10.11.2015
- Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 28.05.15 / 10.11.2015
- Begründung vom 28.05.15 / 10.11.2015

Anlagen:

- Umweltbericht vom 30.10.2015 (Umweltbüro des GVV)
- Abwägungsvorlage Behörden-/TÖB Beteiligung vom 01.06.2015 / 10.11.2015

Endfassung 10.11.2015

STADT HÜFINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

Satzung

über den Bebauungsplan
und die örtlichen Bauvorschriften

"Schaafwasen - Erweiterung"

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in öffentlicher Sitzung am 18.11.2015

- a) den Bebauungsplan „**Schaafwasen - Erweiterung**“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Schaafwasen - Erweiterung**“

als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

a) der **Bebauungsplan** besteht aus:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Zeichnerischen Teil (Planzeichnung) | vom 28.05.15 / 10.11.2015 |
| 2. Textlicher Teil A: - Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 28.05.15 / 10.11.2015 |

b) die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Zeichnerischen Teil (Planzeichnung) | vom 28.05.15 / 10.11.2015 |
| 2. Textlicher Teil: B - Örtliche Bauvorschriften | vom 28.05.15 / 10.11.2015 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| - Begründung zum Bebauungsplan | vom 28.05.15 / 10.11.2015 |
|--------------------------------|---------------------------|
- und zu den örtlichen Bauvorschriften
(nebst Anlage: Umweltbericht vom 30.10.2015, Umweltbüro des GVV Donaueschingen)

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schaafwasen-Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schaafwasen-Erweiterung“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

.....

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hüfingen, den

Anton Knapp,
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften**

„Schaafwasen - Erweiterung“

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C – Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise,
Empfehlungen, Pflanzlisten

Endfassung 28.05.15 / 10.11.2015

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

2.1 Grundflächenzahl - Für das Wohngebiet wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl - entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse - Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil auf einen Höchstwert von zwei Vollgeschossen begrenzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil auf einen Höchstwert von 6,0 m für die Traufhöhe (TH) und 9,0 m für die Firsthöhe (FH) begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe am jeweiligen Wandabschnitt (analog § 5 Abs. 4 LBO BW). Als oberer Bezugspunkt gilt der Dachfirst bzw. die oberste Dachbegrenzungskante bzw. für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise (§§ 22-23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise - jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubare Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Flachdächer müssen dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm)

4.3 Stellplätze, Zufahrten, Garagenvorplätze und Zuwege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breutfugiges Pflaster, Schotterrassen, Schotter- oder Kies-Beläge etc.) hergestellt werden.

- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.
- 5.1 Baumpflanzung
Je Baugrundstück sind mind. drei hochstämmige Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollten in einem Abstand von ca. 10-12 m angepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode auszuführen. Es werden die Baumarten der Pflanzliste 1 empfohlen.
- 5.2 Heckenpflanzung
Zur äußeren Eingrünung und zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird die Anlage eines Gehölzstreifens aus einheimischen Sträuchern festgesetzt. Die Hecke sollte mindestens eine Breite von 2-3 m erreichen. Die Hecke ist reich an gebietsheimischen Gehölzarten anzupflanzen. Es werden die Gehölze der Pflanzliste 2 empfohlen.
- 6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB) - entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (BGI. S 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude entsprechend Planeintrag
 - 1.2 Die Hauptfirstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.
 - 1.3 Für die Dachdeckung sind Farben die schon im angrenzenden Wohngebiet verwendet wurden zu wählen. Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt
 - 1.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit landschaftsbezogenen und standorttypischen Pflanzen zu bepflanzen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu ist zu beachten, dass die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen sind, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Versickerung Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Niederschlagswasser / Regenwassernutzung

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.

Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsenteleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. Tierhaltungen sowie die öffentlichen Einrichtungen wie Bürgerhalle, Kindergarten und Schule kommen kann. Es können deshalb keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Obstbaum, Hochstamm gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige
Hochstammsorten, auch Wildobst

Pflanzqualität, mindestens: Hochstamm, 3xv m. Db, 14 - 16 cm Stammumfang.

Pflanzliste 2:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus mongyna)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)