

1. Bebauungsplanänderung „Znaimer Straße II mit Erweiterung“ im Stadtteil Weil der Stadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 5. 357)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. 5.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt:
Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb (Nutzungsschablone) sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- Obergrenze Geschossflächenzahl: GFZ 0,8
- maximale Anzahl der Vollgeschosse: II
- maximale Anzahl der Wohneinheiten: gem. Planeintrag

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:
offene Bauweise

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert.

Die Firstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag festgelegt.

Garagen und Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Bauteile, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Terrassen, dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (Stauraum). Allseits offene sowie überdachte Stellplätze sind auch mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größtmäßig auf 20 m³ begrenzt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb wird im Plangebiet ein Wendebereich mit mind. 8 m Radius sowie ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt.

1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Alle Flächen, die nicht überbaut sind bzw. Weg, Hof oder Stellplatz dienen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

2. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**

2.1 Waldabstand (§ 4 Abs. 3 LBO)

Bei allen Wohngebäuden innerhalb 30 Meter zur Waldgrenze ist wegen der Sicherheit des Gebäudes eine verstärkte statische Konstruktion vorzusehen. Ein Nachweis der statischen Berücksichtigung ist zu führen.

Wegen des Brandschutzes ist bei Kaminen ein ausreichender Funkenschutz vorzusehen. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Kaminkehrermeister abzustimmen.

2.2 Gebäudehöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Trauf- und maximalen Firsthöhe entsprechend den Planeinschrieben.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe ist die oberste, waagerechte Kante, die ein spitzes Dach nach oben hin abschließt.

Zur genauen Festlegung der First- und Traufhöhen wurde in der Sudetenstraße ein Höhenbezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten R 3491459,44, H 5401927,95, Z 431,86 m ü. NN. eingebracht.

Untergeordnete Quergiebel dürfen die Traufe auf maximal 1/2 der Gebäudebreite überschreiten. Ein Mindestabstand von 2 m zum Hauptfirst sowie 2 m zum Ortgang ist einzuhalten.

2.3 Dachform und äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung mindestens 20° und maximal 35°. Die höchstzulässigen First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag sind einzuhalten.

Dachaufbauten (Gauben) o.ä. sind in der Summe bis zu 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Die Traufe muss mindestens mit 2 Dachziegelreihen durchlaufen.

Bei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1 m zum Ortgang und mindestens 1 m zum festgesetzten First einzuhalten. Auf einer Dachseite sind nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig.

2.4 Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1, 3 LBO)

2.4.1 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Erschließungswege, Zufahrten und offene Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Das Abfließen von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch Einbau ausreichend dimensionierte Entwässerungs- und Rinnenelemente zu verhindern.

2.4.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Zu öffentliche Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

Zu sonstigen Grundstücken sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu berücksichtigen.

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.5 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO)

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der Stellplätze:

- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte aufzurunden.
Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

3. Hinweise

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III „Hinter dem Berg, Knappshalde“ vom 21.11.1990. Die Vorgaben der Verordnung sind einzuhalten.

Weil der Stadt, den 16.02.2015/16.03.2015

-Stadtbauamt-

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Weil der Stadt den 19.05.2015

.....
Thilo Schreiber
Bürgermeister