

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan

1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf

Proj.-Nr. 142917

Datum: 22.03.2018

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Gefertigt:

Michael Hillert, Bürgermeister

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg

Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Weitere technische Vorschriften:

DIN EN 1997-2: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds; Deutsche Fassung EN 1997-2:2007 + AC:2010

DIN 4020: Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke

Die Normen können bezogen werden beim

Beuth Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin

Telefon 030 2601-0

Telefax 030 2601-1260.

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen vom Bebauungsplan „Im Waager – Panoramastraße“ außer Kraft. Alle bestehenden und auf Basis des geltenden Bebauungsplans vom 25.04.1966 genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Veränderungen der Gebäude oder an den Gebäuden sind Bestandteil der 1. Änderung „Im Waager – Panoramastraße“.

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans vom 25.04.1966 sind *kursiv* bzw. wenn diese entfallen, *kursiv durchgestrichen*.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

~~Das im Lageplan des Staatl. Vermessungsamtes Reutlingen vom 1.12.1965, geändert durch Deckblatt des Ortsbauamts Dottingen/Erms vom 22.2.1966, mit einem blauen Band umgrenzte Gebiet wird zum Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO erklärt.~~

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und daher unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

~~Allgemeines Wohngebiet~~

~~1. für eingeschossige Wohngebäude~~

~~a) GRZ = 0,4~~

~~b) GFZ = 0,4~~

~~2. für zweigeschossige Wohngebäude~~

~~a) GRZ = 0,4~~

~~b) GFZ = 0,7~~

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl), die Baugrenzen und durch die zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Über die festgesetzte GRZ lässt sich für jedes Baugrundstück die zulässige überbaubare Flächengröße errechnen. Die Berechnung erfolgt nach § 19 BauNVO. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4.

2.2 Gebäudehöhe (m. H. b.)

~~Alle Gebäude dürfen bergseitig nur eingeschossig erstellt werden. Der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut darf bergseitig gerechnet ab EFH höchstens 3,60 m betragen. Beträgt der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut talseitig mehr als 3,60 m höchstens jedoch 5,50 – so darf das Untergeschoss (gerechnet ab UG-Decken-Oberkante) aus dem natürlichen oder angeböschten Geländeverlauf nicht~~

~~über 0,50 m herausragen.~~

~~Werden bei bergseitig der Straße gelegene Gebäude die Garagen im Untergeschoss eingebaut, so darf der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut berg- und talseitig gerechnet ab EFH nicht mehr als 3,60 m betragen.~~

Höhenbegrenzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) durch die Angabe eines Maximalwertes (FH_{\max} bzw. WH_{\max} m. ü. Bezugsebene). Gemessen wird zwischen Bezugsebene (vgl. Ziff. 6 dieses Textteils) und dem oberen Firstabschluss (FH) bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Daches (WH). Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika zu verwenden.

Die zulässige Höhenbegrenzung wird wie folgt festgesetzt:

Satteldach (SD):	$FH_{\max} = 9,50 \text{ m}$ $WH_{\max} = 5,50 \text{ m}$
Pulldach (PD)/ versetztes Pulldach (vPD):	$FH_{\max} = 9,50 \text{ m}$
Flachdach (FD):	$WH_{\max} = 9,50 \text{ m}$

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) überschritten werden.

3. Bauweise, Stellung der Gebäude

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

~~Es wird offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt. Doppelhäuser sind zulässig, sofern die Dachneigung sowie die berg- und talseitigen Höhen der Schnitte der jeweiligen Aussenwand mit der Dachhaut übereinstimmen.~~

~~Die Grenzanstände ergeben sich aus den im Lageplan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen. Im übrigen wird auf die §§ 7-9 Landesbauordnung vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) verwiesen.~~

- 3.1 Zulässig ist eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.
- 3.2 Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel der zur Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze herzustellen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zu errichten.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 u. § 23 BauNVO

~~Garagen dürfen nur im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude errichtet werden. Sofern es nach den Straßenhöhen möglich ist, können Garagen in das Hauptgebäude einbezogen oder als organischer Bestandteil des Hauptgebäudes geplant werden.~~

- 5.1 Stellplätze und Zufahren zu Tiefgaragen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zugelassen.
- 5.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese in einem Abstand von mindestens fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

6. Höhenlage der Hauptgebäude, Bezugsebene

§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO

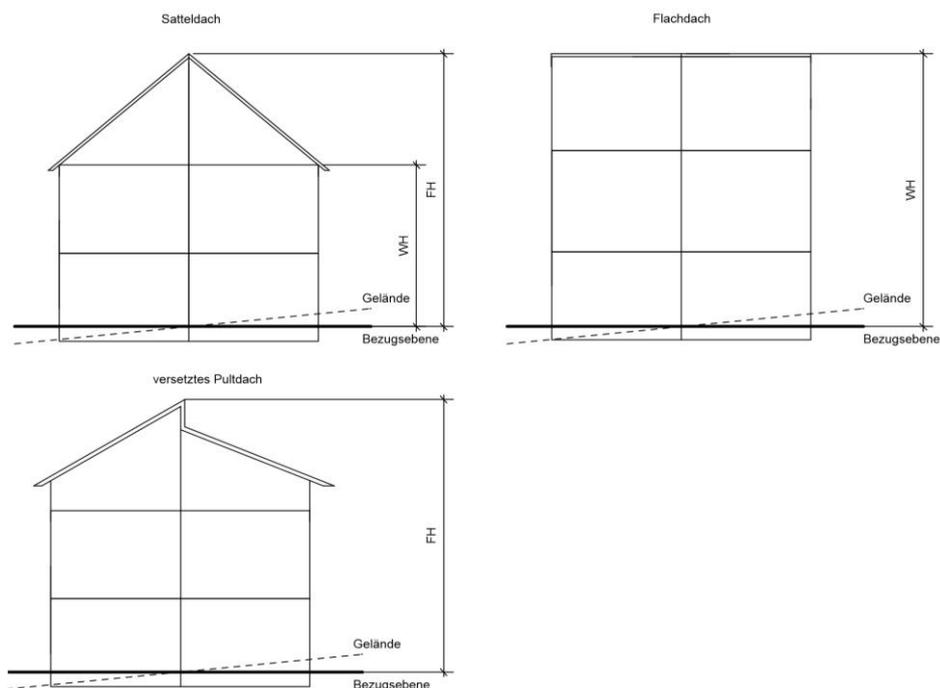
Sockel und Gebäudehöhen

~~Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe werden vom der Baugenehmigungsbehörde an Hand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, festgelegt.~~

Die Hauptkörper sind nach folgender Systemskizze in das natürliche Gelände einzupassen. Die Bezugsebene des Bestandsgeländes ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche an den geplanten Gebäudeecken.

Die sich hieraus ergebende Bezugsebene des Bestandsgeländes ist maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhe des Gebäudes.

Die Bezugsebene ist durch einen sachständigen Vermessungsingenieur über die Fertigung von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren anzugeben.



7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20. BauGB

7.1 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze und Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem, möglichst begrünbarem Belag z. B. Schotterrasen, Schotterrasen mit Fahrstreifen oder Rasengittersteinen herzustellen.

§ 9 (1) 20. BauGB i. V. m. § 44 (5) BNatSchG

7.2 Maßnahmen für Höhlenbrüter und Fledermäuse

Vor der Rodung von Höhlenbäumen sind das Aufhängen von Nisthilfen und einer Fledermaushöhle auf den betroffenen Grundstücken oder auf externen Ersatzgrundstücken (bei entsprechender vertraglicher Regelung) im folgenden Umfang erforderlich:

- Flst. 9013: 1 Walnussbaum, dafür 1 Meisenhöhle
- Flst. 9027: 1 Birnbaum, dafür 1 Meisenhöhle, 1 Starenhöhle, 1 Fledermaushöhle
- Flst. 9072: 1 Apfelbaum, dafür 1 Starenhöhle
- Flst. 9063: 1 Walnussbaum, dafür 1 Starenhöhle und 1 Meisenhöhle
- Flst. 9087/1: Obstbäume, dafür 2 Meisenhöhlen

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten der Gemeinde Dettingen an der Erms

(In der jeweils gültigen Fassung)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung und Gestaltung der Dachflächen von Hauptgebäuden

~~Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern zwischen 25° – 35° zu stellen. Soweit es nach der vorhandenen Bebauung in den Randgebieten gestalterisch notwendig ist, kann für einzelne Bauvorhaben eine Dachneigung bis zu 40° zugelassen bzw. vorgeschrieben werden. Die Dachflächen müssen denselben Neigungswinkel aufweisen.~~

~~Garagen können auch mit Flach- bzw. Pultdach erstellt werden.~~

~~Die Dachdeckung muss mit ongobierten Ziegeln oder Wollasbest in ähnlicher Farbe erfolgen.~~

~~Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Dachflächenfenster ohne erhöhte Rahmen können eingebaut werden.~~

~~Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von~~

~~a) 25° – 29° bis 40 cm~~

~~b) 30° – 40° bis 60 cm zulässig.~~

Grundformen für das Hauptdach sind das Satteldach (SD), das flach geneigte Pultdach (PD) und Flachdach (FD). Zugelassen ist für Satteldächer eine Dachneigung (DN) von 25° – 40°. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von max. 10° festgesetzt. Gegenläufige Pultdächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,5 m beträgt und deren Dachneigung von 20° – 40° entspricht, sind ebenfalls zugelassen (versetztes Pultdach).

Kniestöcke sind bei einer Dachneigung von 25° – 29° bis 40 cm und bei einer Dachneigung von 30° – 40° bis 60 cm zulässig.

Dachneigungen müssen bei direkt aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) gleich sein.

Für zulässige Dachaufbauten gilt die Satzung der Gemeinde Dettingen über die Zulassung von Dachaufbauten in der jeweils gültigen Fassung. Dachaufbauten für Personenaufzüge sind zulässig.

Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen zugelassen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in offene Gewässer sind für Hauptdächer keine Materialien aus Kupfer, Blei und Zink zulässig.

Flachdächer und Pultdächer (bis max. 10°) sind zu begrünen.

2. Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) 3 LBO i. V. m. § 38 (1) 15 LBO

~~Böschungen sind weich abzuschrägen. Mit den Nachbargrundstücken ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen.~~

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

3. Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und Wegen § 74 (2) LBO

Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen möglichst begrünbaren Belag zu versehen. Auf Ziff. 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil) wird verwiesen.

4. Stellplätze § 74 (2) 2 LBO

Bei genehmigungspflichtigen Bestandsveränderungen gilt: Für Wohnungen sind notwendige Stellplätze im Sinne von § 37 LBO wie folgt herzustellen: Bei Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m² Wohnfläche 1 Stellplatz. Bei Wohnungen mit mehr als 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

5. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

~~Sofern Einfriedungen überhaupt vorgenommen werden, müssen sie nach Material, Farbe usw. sauber und der Eigenart des Baugebiets entsprechend gestaltet werden. Sie müssen sich dem zugehörigen Gebäude anpassen und dürfen nicht in betonten Gegensatz zur benachbarten Einfriedung treten.~~

~~Die Einfriedungen dürfen 90 cm nicht überschreiten. In besonders gelagerten Fällen können Abweichungen von der Gemeinde zugelassen werden.~~

D Hinweise

1. Artenschutz

§ 39 (5) BNatSchG

- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

§ 44 BNatSchG

- 1.2 Abbruch von Gebäuden

Der Abbruch von Bestandsgebäuden mit vorhergehendem Leerstand von über einem Jahr ist ohne vorherige Kontrolle auf Fledermäuse unzulässig. Der Abbruch von Bestandsgebäuden mit Leerstand unter einem Jahr ist ohne vorherige Kontrolle nur im Zeitraum November bis Februar zulässig. Bei Bestätigung der Nutzung als Sommerquartiere bzw. Wochenstube sind Ausweichquartiere vor Abbruch des Gebäudes sicherzustellen.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist die untere Bodenschutzbehörde: Bodenschutz, Sanierung, Altlasten zu informieren.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

4. Niederschlagswasser/Baugrundverhältnisse

Grundsätzlich ist das Ziel zu verfolgen, die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung auszubauen. Sofern möglich, ist unbelastetes Niederschlagswasser durch Versickerung oder durch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen und somit dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

Aufgrund der Hanglage und dem mergeligem Untergrund im Plangebiet aus Jungquartären Schuttkegeln und Gehängeschutt (Grundwasserleiter) wird eine flächenhafte Versickerung von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken nicht empfohlen. Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Gärten und Brauchwassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei der Installation ist folgendes zu beachten: Bei Zisternen ist der Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Im Plangebiet sind die bisher bebauten Grundstücke an den Mischwasserkanal angeschlossen. Sollte eine Versickerung geplant sein, wird die Erstellung eines baugrundgeologischen Gutachtens empfohlen. Es ist zu prüfen, welche Auswirkungen bei Hangbebauung die Versickerung von Niederschlagsabflüsse auf die Unterlieger hat. Auf das Regelwerk DWA Arbeitsblatt 138 zur Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

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

5. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen oder die Gemeinde Dettingen unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.