

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: BISSINGEN AN DER TECK
GEMARKUNG: BISSINGEN

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnanlage Vordere Str. / Deutelbronnstr.“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil sind in der rechtskräftigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Im Rahmen dieser Festsetzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenbeträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet (§12 Abs. 3a BauGB i.V. mit §9 Abs.2 BauGB).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

TH: Die im Plan eingetragene Traufhöhe TH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, gilt als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf um maximal 1,70m auf maximal 60% der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) überschritten werden.

FH: Die im Plan eingetragene Firsthöhe FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel darf nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch und können durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit GA bezeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.6.2 Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit TG bezeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 20 m³ zugelassen werden. Je Grundstück kann max. eine Nebenanlage als Gebäude zugelassen werden.

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

1.8.1 Offene Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und durch Aufkantungungen gegenüber Straßen- und Hofbereiche abzugrenzen.

1.8.2 Tiefgaragenbegrünung:

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,3 m zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige Zugänge oder Zufahrten, bzw. Terrassen.

1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pro angefangene 300 qm überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstiche oder Materialien sind unzulässig. Glas und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade oder mit Holzverkleidung herzustellen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –Neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil. Für Dachgauben und Querbauten sind darüber hinaus Schleppdächer zugelassen.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist nur mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen zulässig. Darüber hinaus sind zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen und Wintergartenverglasungen zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 5° zugelassen und extensiv zu begrünen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente als technische Aufbauten sind zugelassen.

Für Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitte gilt folgendes:

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60%, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 45% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Mit Dachaufbauten in Form von Dachgauben und mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten: zum Ortgang mind. 1,30m, zur Traufe mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen) und zum First mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen). Zwischen einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist ein Abstand von mind. 1,00m einzuhalten. Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,70 m nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen, selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen mit pulsierender oder wechselnder Beleuchtung sind unzulässig. Auf das Dach aufgesetzte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit toten Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen anzulegen.

3 Hinweise

3.1 Für alle Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Einfriedigungen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

3.2 Auf die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen wird hingewiesen.

3.3 Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.

3.4 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.

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §12 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.

3.5 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern.

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

3.6 Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde – zu benachrichtigen.

Es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist unzulässig.

3.7 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

- 3.8** Auf die Satzung der Gemeinde Bissingen über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird hingewiesen. Die Stellplatzverpflichtung gilt auch für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und ist wie folgt geregelt:
1. Für Gebäude mit einer Wohnung (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienreihenhäuser je Hauseinheit) 2,0 Stellplätze
 2. Gebäude mit mehr als einer Wohnung (also auch beim Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
 - a) je Wohnung mit 80 m² und mehr 1,5 Stellplätze
 - b) je Wohnung mit weniger als 80 m² 1,0 Stellplätze
- Sofern sich bei dieser Berechnungsmethode Bruchzahlen ergeben, ist aufzurunden (z.B. 5,5 Stellplätze = 6 Stellplätze).

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden mit Inkrafttreten alle bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vordere Straße / Teckstraße“, rechtskräftig seit 03.02.1995 außer Kraft gesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vordere Straße / Teckstraße“, rechtskräftig seit 03.02.1995 unberührt.

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) .
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: BISSINGEN AN DER TECK
GEMARKUNG: BISSINGEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Wohnanlage Vordere Str. / Deutelbronnstr.“**

PLANVERFASSER:

**Ingenieurbüro Melber & Metzger
(ehemals Ingenieurbüro Kuhn)
Schlesierstraße 84 - 72622 Nürtingen- Tel. 07022/50338-0**

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Nürtingen, 19.03.2019

Rainer Metzger – Beratender Ingenieur

Projektnr. 2018339

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat §12 BauGB i.V.m.§2 Abs.1 BauGB und §13a BauGB	am
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung §13a Abs.3 BauGB i.V. mit §3 Abs.2 BauGB	am
Öffentliche Auslegung §3 Abs.2 BauGB	vom
Als Satzung beschlossen §10 BauGB	bis
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10 Abs.3 BauGB	am

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnanlage Vordere Str. / Deutelbronnstr.“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften - jeweils in der Fassung vom - und die Vorhabenplanung von Muth GmbH in der Fassung vom sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Bissingen a.d. Teck vom

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom

Bissingen a.d. Teck,

Marcel Musolf -Bürgermeister-