

LANDKREIS FREUDENSTADT

STADT DORNSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN

„KREUZ II“

UND

„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“

Auftraggeber	Stadt Dornstetten
Verfasser	Ingenieurbüro ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG Gartenstraße 9, D - 72280 Dornstetten
Bearbeiter	Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Rolfes
Stand	26.09.2017 Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

I. ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

II. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
3. INHALT DER PLANUNG	1
3.1 Bauliche Nutzung	1
3.2 Sonstige Nutzung	2
4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG.....	2
5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	2
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
7. GERUCHSGUTACHTEN	3
8. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
9. ERSCHLIEßUNG	3
9.1 Verkehrsmäßige Erschließung	3
9.2 Wasserversorgung	3
9.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung	4
9.4 Gasversorgung.....	4
9.5 Energieversorgung und Telekommunikation	4
9.6 Erschließungskosten	4
10. BODENORDNUNG	5
11. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ	5

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

ANLAGE 3: NATURA 2000 - VORPRÜFUNG

ANLAGE 4: GERUCHSGUTACHTEN

III. TEXTTEIL

1. RECHTSGRUNDLAGEN	1
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
2.1 Art der baulichen Nutzung	1
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)	1
2.2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1 Grundflächenzahl	2
2.2.2 Vollgeschosse	2
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	2
2.3 Bauweise	2
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	3
2.5 Stellung der Gebäude	3
2.6 Garagen und Stellplätze	3
2.7 Räume für freie Berufe	3
2.8 Nebenanlagen	4
2.9 Leitungsrechte	4
2.10 Ableitung von unverschmutztem Wasser	4
2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser	4
2.10.2 Sicker-Schichtwasser	4
2.11 Verkehrsflächen	5
2.12 Sichtfelder	5
2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzenerhaltung	5
2.14 Maßnahmen zum Ausgleich	6
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1 Dachform der Gebäude	7
3.2 Dachdeckung	7
3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	8
3.4 Einfriedungen	8
3.5 Automaten	8
3.6 Antennen	8
3.7 Anzahl der Stellplätze	9
3.8 EVU-, Telekommunikationseinrichtungen und Datenkabel	9
3.9 Geländegestaltung	9
3.10 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	10
4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	11
4.1 Bodenbelastung	11
4.2 Überschussmassen	11
4.3 Oberboden	11
4.4 Regenwassernutzung	11
4.5 Erdwärmenutzung	11
4.6 Kanalhausanschlüsse	12
4.7 Baugesuchsunterlagen	12
4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen	12
4.9 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers	12
4.10 Archäologische Denkmale	12
5. PFLANZENLISTE	13
ANLAGE 1: LAGEPLAN PLANEXTERNER AUSGLEICH	
ANLAGE 2: PFLANZENLISTE	
ANLAGE 3: BEISPIEL ZUR HÖHENFESTSETZUNG	

IV. Lageplan M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN 1:2500

Diese Seite nach dem Drucken durch den Übersichtsplan ersetzen!!

Landkreis Freudenstadt

Stadt Dornstetten

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN

„KREUZ II“

1. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Sicherung der Wohnbauentwicklung im gesamten Gemeindegebiet hat die Stadt Dornstetten seit mehreren Jahren die Entwicklungsschwerpunkte in den Bereichen „Kreuz“ (Stadtteil Aach) und „Hinterer Brunnenberg“ (Stadtteil Dornstetten) gesetzt. Der Gemeinderat hat sich nun vorrangig für das Baugebiet Kreuz als zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt ausgesprochen. Weitere Entwicklungsflächen im Bereich „Hinterer Brunnenberg“ werden daher aus dem Flächennutzungsplan gestrichen.

Das Baugebiet Kreuz schließt direkt im Norden an das bestehende Baugebiet Bergwiese in Aach an.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan „Kreuz II“ sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Mit diesem Gebiet wird die bauliche Entwicklung mit Schwerpunkt „Wohnen“ für den Stadtteil Aach und auch für Dornstetten gesichert.

3. INHALT DER PLANUNG

3.1 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden Flächen für folgende bauliche Nutzungen ausgewiesen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Abs. 2.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben.

Garagen und Nebenanlagen sind gemäß baurechtlichen Festsetzungen, Abs. 2.6 und 2.8 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unter Absatz 3.7 der Örtlichen Bauvorschriften wird die Anzahl der PKW-Stellplätze abweichend von den Anforderungen der Landesbauordnung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Dornstetten geregelt.

Die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs sind in Dornstetten nicht in dem Maße vorhanden, um davon auszugehen, dass in Zukunft weniger Kraftfahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden sind als bisher.

Es ist erforderlich, dass aufgrund unzureichender Anbindung an den ÖPNV die Haushalte überwiegend mit mehr als einem Fahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Allgemein muss berücksichtigt werden, dass die Kraftfahrzeugdichte nach der Erfassung des statistischen Landesamtes im Jahr 2007 ca. 711 Kfz je 1.000 Einwohner beträgt. Das

bedeutet, dass im Durchschnitt ca. 830 KFZ, oder 690 PKW je 1000 Einwohner im Alter über 15 Jahre zugelassen sind.

Die Stadt Dornstetten teilt nicht die Auffassung des Gesetzgebers, dass jeweils eines von zwei Autos auf den Erschließungsstraßen der Wohngebiete abgestellt werden sollte.

Die Erfahrung zeigt, dass durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge immer mehr Probleme auftreten und die Verkehrssicherheit leidet, dies selbst bei ausreichend dimensionierten Erschließungsstraßen. Da aus städtebaulicher Sicht eine verdichtete Bebauung eingefordert wird, können die öffentlichen Straßenräume die abgestellten Fahrzeuge nicht mehr aufnehmen, ohne die ursprüngliche Funktion stark einzuschränken oder gar zu behindern (Durchführung Winterdienst, Einsatzfahrzeuge im Brandfall).

3.2 Sonstige Nutzung

Als weiterer Planinhalt sind außerdem noch folgende Flächen/Dinge festgesetzt:

- für die Erschließung erforderliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbindung „Spielplatz“
- private Grünflächen
- Fläche für Landwirtschaft
- Verkehrsgrün
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- Flächen zur Ableitung von Schicht- und Niederschlagswasser
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Plangebiet ist bereits in der generellen Fortschreibung (2017) des Flächennutzungsplanes vollständig als Wohngebietsfläche ausgewiesen. Die generelle Fortschreibung wird dem Landratsamt noch vorgelegt. Damit wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Ausweisung von Entwicklungsflächen zu überprüfen und zu bewerten. Hierzu wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet werden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen eines Grünordnungsplanes einschließlich Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ausführlich dargestellt und bewältigt. Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, zeichnerischer – und Textteil übernommen.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der größte Teil der noch freien Entwicklungsflächen sind im Privateigentum.

7. GERUCHSGUTACHTEN

Am südöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches ist ein ehemals landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Hier wird noch eine Tierhaltung betrieben. Bezüglich der Auswirkungen dieses Betriebes auf das neu geplante Wohngebiet, wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Das Gutachten ist als Anlage 4 zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

8. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtslageplan und dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche beträgt ca. 8,0 ha.

Das Plangebiet liegt auf Kartenblatt Nr. 7516/7517 (TK 25).

Zentrum des Gebietes:	Rechtswert	3462100
	Hochwert	5370500

9. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt eventuell in einzelnen Erschließungsabschnitten, deren Umfang am Bedarf orientiert festgelegt wird.

9.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Durch die anschließende Bebauung am Rand des Geltungsbereiches in Aach und Dornstetten sind bereits Verkehrsanlagen vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz, erfolgt über die bestehenden Straßen „Kreuzweg“, „Bergwiese“, „Römerstraße“ sowie „Am Aacher Berg“. Diese Verkehrsanlagen werden teilweise ausgebaut.

Innerhalb des Gebietes werden die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsanlagen neu hergestellt.

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Laufe des Verfahrens noch detailliert geprüft.

Es ist vorgesehen das Baugebiet Kreuz II an die Hochzone des HB Pfahlbergs, welche in der Straße „Am Aacher Berg“ vorhanden ist anzuschließen. In diesem Zuge wird ebenfalls versucht die Straße „Bergwiese“ noch mit auf dieses System anzuschließen, um die dort vorhandenen Druckverhältnisse zu verbessern.

Die neuen Versorgungsleitungen werden so konzipiert, dass im Endausbau Ringleitungen entstehen.

9.3 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Für die neu zu bauenden Flächen ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Danach werden Niederschlagswässer sowie im Gebiet anfallende Schicht- und Quellwässer über ein getrenntes Ableitungssystem direkt zum Gewässer, dem Kübelbach, abgeleitet. Der Großteil (südliche Teil) des anfallenden Niederschlagswassers wird über ein neu geplantes, offenes Ableitungssystem in Richtung Schulberg in Aach abgeleitet. Der restliche, nördliche Teil wird über die bestehenden Regenwasserkanäle in der Bergwiese und in der Römerstraße abgeleitet.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses werden Rückhalteräume geschaffen. Hierzu wird für den nördlichen Bereich voraussichtlich ein Rigolensystem in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Für den größeren, südlichen Teil wird ein Retentionsbecken im Bereich des Sportplatzes am Schulberg in Aach eingeplant (siehe zeichnerischer Teil)

Hierzu wird im Laufe des Verfahrens ein Wasserrecht gestellt.

Mit dieser Planung wird den Forderungen des § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes Rechnung getragen.

9.4 Gasversorgung

Ein Erdgasnetz ist in der Römerstraße bis zum Gebäude 10 vorhanden. Ein Anschluss ist denkbar. Der Versorger wird am Verfahren beteiligt.

9.5 Energieversorgung und Telekommunikation

Für die zur Energieversorgung notwendige Trafostation wird in Abstimmung mit dem EVU ein Standort im Plangebiet ausgewiesen. Die erforderlichen Leitungen werden als erdverlegte Kabel hergestellt.

Die zur Erschließung im Bereich der Telekommunikation vorgesehenen Einrichtungen, wie Fernsprech- und Datenleitungen, werden ebenfalls als erdverlegte Kabel ausgeführt.

Die Abstimmung und Koordination mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird mit diesem Verfahren eingeleitet und parallel zur Erschließungsplanung intensiviert.

9.6 Erschließungskosten

Die grob ermittelten Kosten (netto) für den Ausbau und die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur belaufen sich auf,

Straßenbau	2.340.000,00 €
Abwasserbeseitigung	1.650.000,00 €
Wasserversorgung	620.000,00 €

10. BODENORDNUNG

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflurstücke sind nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar. Deshalb ist die Einleitung eines Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren, das ggf. auf freiwilliger Basis durchgeführt wird, werden die erforderlichen Flächen für Straßen, Gehwege und Flächen für den Ausgleich bereitgestellt.

11. NUTZUNG UND FLÄCHENBILANZ

Nutzung	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	5,25	65,22
Verkehrsflächen	1,44	18,07
Grünflächen	1,39	16,71
Geltungsbereich	8,08	100,00

Anerkannt/Ausgefertigt:
Dornstetten, 04.10.2017

Stadt Dornstetten

B. Haas
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 26.09.2017

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten



S. Rolfes

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

**ANLAGE 2: ARTENSCHUTZRECHTLICHER
FACHBEITRAG**

ANLAGE 3: NATURA 2000 - VORPRÜFUNG

ANLAGE 4: GERUCHSGUTACHTEN

Landkreis Freudenstadt

Stadt Dornstetten

**TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„KREUZ II“
UND
„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99,103).

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „Kreuz II“ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)

- (a) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (b) Zulässig sind:
 - (1) Wohngebäude
 - (2) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (c) Ausnahmsweise können gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
 - (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - (3) Anlagen für Verwaltungennicht zugelassen werden:
 - (4) Gartenbaubetriebe
 - (5) Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GHmax.

Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax), wird für die einzelnen Bereiche wie folgt festgelegt (Beispiele Anlage 2):

Den Nullpunkt für GH1max bildet die Höhe der Straße „Kreuzweg“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand/Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH2max bildet die Höhe der „Straße A“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH3max bildet die Höhe der „Straße B“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH4max bildet die Höhe der „Straße C“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH5max bildet die Höhe der „Straße D“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH6max bildet die Höhe der „Straße E“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH7max bildet die Höhe der „Straße F“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand / Mittelachse Hauptbaukörper.

Den Nullpunkt für GH8max bildet die Höhe der Straße „Römerstraße“, gemessen am Schnittpunkt Straßenrand/Mittelachse Hauptbaukörper.

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

Es sind Einzelhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

2.5 Stellung der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist frei wählbar.

2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand zur Straßengrenze von mindestens 60cm einzuhalten.

2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten **Räume** zulässig.

2.8 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Je Grundstück ist ein Nebengebäude zugelassen. Der umbaute Raum dieses Gebäudes darf maximal 30 m³ betragen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

Ausgeschlossen sind Windenergieanlagen.

2.9 Leitungsrechte

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

2.10 Ableitung von unverschmutztem Wasser

Die Siedlungsentwässerung des Gebietes erfolgt für die neuen Entwicklungsflächen im Trennsystem. Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Zur Ableitung der Niederschlagswässer wird ein separates Rohrsystem angelegt, das über entsprechende Grundstücksanschlüsse die Ableitungsmöglichkeit schafft.

2.10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut, sofern möglich, über das o. g. Ableitungssystem zu realisieren. Ansonsten muss der Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein Anschluss an den Schmutz/Mischwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

2.11 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der End-Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen. Stützmauern dürfen sich nicht als Sichthindernisse auswirken, auch nicht für benachbarte Grundstücke. Festgelegte Sichtdreiecke dürfen nicht eingeschränkt werden. (Vergleiche auch unter Punkt 3.9)

2.12 Sichtfelder

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung (z. B. Nebengebäude, Hecken, Zäune ...) mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausnahmsweise können hochstämmige Bäume zugelassen werden.

2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzenerhaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (s. Anlage 1 – Umweltbericht und Anlage 2 zum Textteil).

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Neupflanzungen sind bei Abgang wieder artentsprechend zu ersetzen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage der Pflanzliste beigefügt werden.

Soweit kein dargestelltes Pflanzgebot vorliegt, sind die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind wie folgt mit Großbäumen (Laubbaum, Wildobstbaum) zu bepflanzen:

- bis 500 m² Grundstücksfläche: 1 Baum
- größere Grundstücke: pro angefangene 400 m² Fläche je 1 Baum.

2.14 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen, die im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung) genauer erläutert und dargestellt sind:

PLANINTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN

Der während der Baumaßnahmen abgetragene Oberboden wird mit einer Stärke von ca. 20 cm auf die Grünflächen des Plangebietes aufgebracht um die Bodenfunktion zu verbessern. Des Weiteren wird der neue Entwässerungsgraben der Sukzession überlassen. Entlang des Grabens werden Magerwiesen aus Fettweiden und –wiesen entwickelt sowie, um das Rückhaltebecken, eine Wiesenmischung angesät und eine Hecke gepflanzt. Ebenfalls werden im Bereich des Wohngebietes 97 (vgl. 2.13) und im Bereich des Retentionsbeckens 8 Laubbäume gepflanzt.

PLANEXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN

In südlicher Richtung an den Bebauungsplan angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet ‚Freudenstädter Heckengäu‘. Dort werden auf den gemeindeeigenen Flurstücken 536/2, 549/1 und 551 die planexternen Ausgleichsmaßnahmen zum Großteil durchgeführt. Die Flächen werden derzeit größtenteils mit Schafen beweidet und sollen nun entsprechend des FFH-Managementplanes entwickelt werden. Dies geschieht in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freudenstadt.

Auf dem Flurstück 551 ist größtenteils Magerweide vorhanden. Aus dieser wird Magerrasen entstehen. Die Restflächen des Flurstücks sowie Teilflächen der Flurstücke 536/2 und 549/1 weisen Fettweiden auf. Diese werden zu Magerwiesen umgewandelt.

Für den restlichen planexternen Ausgleich werden Fettwiesen im FFH-Gebiet 7516-341 ‚Freudenstädter Heckengäu‘ auf gemeindeeigenen Grundstücken nördlich von Hallwangen in Magerwiese umgewandelt. Die Wiesenflächen sind im Managementplan zum FFH-Gebiet (Bestand- und Zielkarte Lebensraumtypen, Teilkarte 1c) als Entwicklungsfläche für den Lebensraumtyp LRT 6510 ‚Magere Flachland-Mähwiese‘ ausgewiesen. Die Entwicklung der Fläche erfolgt entsprechend den Vorgaben des FFH Managementplans.

Die kompletten Maßnahmen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freudenstadt durchgeführt.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuz II“ als Satzung erlassen:

3.1 Dachform der Gebäude

nicht zulässig sind:

- Tonnendächer

weitere Festsetzungen:

- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zulässig.
- Satteldächer sind auch einhüftig oder versetzt zulässig, der Versatz darf max. 1,5 m betragen
- Für sonstige Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Dachform und Dachneigung freibleibend. Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern, in Wandflächen und als Terrasseneinfassungen zulässig.
- Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.2 Dachdeckung

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Eine Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist erwünscht.

Flachdachgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als stehende Gauben zulässig. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

- Länge max. ½ der Dachlänge.
- Abstand zum Hauptfirst mind. 1,00 m (Ansichtsmaß).
- Abstand zur Giebelwand mind. 2,50 m.
- Die Ansichtsfläche von Schleppgauben darf max. 1,40 m hoch sein.
- Bei Gauben mit Quergiebel darf die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand sollte 2,50 m betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Bereichen, welche durch Sichtfelder gekennzeichnet sind, nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist, sofern der Geltungsbereich nicht durch einen Feldweg abgegrenzt wird, mit den Zäunen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3.5 Automaten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Automaten (auch bewegliche oder fahrbare) nicht zulässig.

3.6 Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen, sowie Amateurfunkmasten sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

3.7 Anzahl der Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.

- | | |
|---|-----------------|
| - je Einfamilienhaus | 2 Stellplätze |
| - je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,
die kleiner als 50 m ² ist, | 1 Stellplatz |
| - je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,
die 50 bis 80 m ² groß ist, | 1,5 Stellplätze |
| - je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus,
die größer als 80 m ² ist, | 2 Stellplätze |

Das Ergebnis der Berechnung ist immer aufzurunden!

3.8 EVU-, Telekommunikationseinrichtungen und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Telekommunikations- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.9 Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß von max. 1,50 m Höhe beschränken. Bei einer aus topographischen Gründen erforderlichen größeren Höhe des Stützbauwerks ist jeweils immer ein horizontaler Versatz mit Begrünung von min. 1,0 m in der Tiefe herzustellen. Die nachfolgenden Stützbauwerke, auch wenn es mehrere sind, dürfen jeweils eine Höhe von max. 1,0 m haben. Die Höhe vom Mauerfuß bis zum höchsten Punkt der Abtreppung darf maximal 5,0 m betragen. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Begrünung ist zu gewährleisten. Bei angrenzenden Straßen, Gehwegen oder Zufahrten ist ein waagerechter Schutzstreifen von min. 50 cm vor dem Stützbauwerk einzuhalten.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind ebenso im Baugesuch darzustellen wie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

3.10 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden:

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden. Durch die Anlage dieser Plätze darf keine Sichtbeeinträchtigung hervorgerufen werden, welche das Aus- und Einfahren auf Grundstücke erschwert.

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenbelastung

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

4.2 Überschussmassen

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

4.3 Oberboden

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zu Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4.5 Erdwärmenutzung

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

4.6 Kanalhausanschlüsse

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

4.7 Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Einfriedungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

4.8 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Freudenstadt - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4.9 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen und Hilfsmittel der StVO, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von der Durchführung des Anbringens solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

4.10 Archäologische Denkmale

Archäologische Funde, Bau- und Kunstdenkmale, die bei der Durchführung der Erdarbeiten angetroffen werden, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Gemeindeverwaltungsverband 72280 Dornstetten, Hauptstraße 18; Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung archäologische Denkmalpflege, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe) oder der Stadt Dornstetten anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn einer Verkürzung der Frist nicht zugestimmt wird (§ 20 Abs. 1 DSchG). Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 27 Abs. 1 Ziffer 2, Absatz 2 DSchG).

5. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzenliste (Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen)

Anerkannt/Ausgefertigt:
Dornstetten, 04.10.2017

Stadt Dornstetten

B. Haas
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 26.09.2017

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Rolfes'.

S. Rolfes