

VORENTWURF – STAND: 05.05.2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Hölderlinstraße/ Weberstraße“

**Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)**

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO)**

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

I FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

In dem allgemeinen Wohngebiet mit sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in den Baugebieten mit der Bezeichnung WA1 und WA 2 unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO

Entsprechend Planschrieb und Nutzungsschablone wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt:

2.2 Grundflächenzahl

Das Höchstmaß der Grundflächenzahl wird mit **0,4** festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl

Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl wird mit **0,8** festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Trauf- bzw. Gebäudeoberkante (nur bei Flachdächern) sowie Firsthöhe normiert.

Traufhöhe (TH)= Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von welcher die Erschließung des Gebäudes erfolgt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Gebäudehöhe (GH) (GH nur bei Flachdächern) = Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche von welcher die Erschließung des Gebäudes erfolgt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- Bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand

Die Firsthöhe (FH)= Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche von welcher die Erschließung des Gebäudes erfolgt und der Oberkante des Firsts.

Dabei werden für das allgemeine Wohngebiet eine maximale Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe (nur Bei Flachdächern) von **6,80** m und eine Firsthöhe von **10,0** m festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen ist dabei die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist. Dabei wird ausgehend von der Straßenmitte orthogonal zur Gebäudemitte gemessen.

Bei Eckgrundstücken ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende „Planstraße“ als Maßbezugspunkt heranzuziehen, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit den folgenden Ausnahmen: Gebäudelängen sind nur bis zu einer maximalen Länge von insgesamt **12 m** bei Einzelhäusern bzw. bis **20 m** bei Doppelhäusern zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Gem. § 22 Abs.3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in dem allgemeinen Wohngebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist grundsätzlich zulässig.

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größenmäßig auf insgesamt 40 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7. Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal **2** pro Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die mit P1 gekennzeichnete neue Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 4,3 m.

Am nördlichen Rand der Planstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“) mit einer Ausbaubreite von 2,0 m festgesetzt.

9. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße und im Zufahrtsbereich (Flurstück 703) werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ festgesetzt.

Westlich der neuen Zufahrt wird eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht (1,5 m beidseits des Kanals) für neu herzustellende Kanäle zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Maßnahmen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Vorschlagsliste einheimischer und standortbezogener Bäume und Sträucher:

Einzelstehende Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

Obstbäume / Wildobstgehölze:

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Marone	(Castanea sativa)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers gem. § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Vom Grundstückseigentümer sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen unentgeltlich zu dulden.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Landesbauordnung BW

13. Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 35°. Für Garagen sind ebenso Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so auszuführen, dass diese nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen und mindestens 1,0 m von der Ortsgangkante entfernt beginnen. Dachgauben müssen mindestens 0,50 m vom First entfernt beginnen.
- 3.3 Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung anzupassen. Zur Dacheindeckung sind keine reflektierenden Materialien, Faserzementplatten, unbeschichtete Metalle und keine Kunststoffe zulässig.
- 3.4 Solartechnische Anlagen sind generell zulässig.

14. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.5 Die Höhe von Einfriedigungen (Mauern, Hecken und Zäune) entlang der öffentlichen Straße darf max. 0,80 m (inkl. Sockel) über der Straßenoberkante betragen. Sie müssen von der Straße, den landwirtschaftlichen Wegen oder Flurstücken 0,50 m Abstand einhalten. Standplätze von Abfallbehältern auf den privaten Baugrundstücken sind zu begrünen (Sichtschutz).
- 3.6 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- 3.7 Bei Garagen und Carports, die parallel zur Straßenbegrenzung erstellt werden, ist die Fläche bis zur Fahrbahnkante, soweit sie nicht befahren werden muss, jeweils zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

15. Anzahl der notwendigen Stellplätze /Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO abw. von § 37 Abs.1 LBO)

Gemäß der Stellplatzverpflichtung je Wohnung (§ 37 Abs. 1 LBO) wird die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit auf 1,5 festgesetzt.

Werden Garagendächer als Flachdach (unter 10° Neigung) ausgeführt, so sind sie zu begrünen.

16. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Das unbelastete Dachablaufwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne mit mindestens 1,50 m³ Volumen je 100 m² Dachfläche zu sammeln. Die Retentionszisterne ist mit einem auf 0,15 Liter pro Sekunde gedrosselten Ablauf zu versehen, der das zuvor errechnete Wasservolumen verzögert in den Regenwasserkanal entleert.

Hinweis: Die ordnungsgemäße Ausführung der Zisterne mit Zu- und Abläufen ist im Entwässerungsgesuch (als Bestandteil des Baugesuchs) auszuweisen.

Hinweis: Es wird empfohlen, das gesammelte Wasser als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Für Brauchwasser aus Zisternen, welches dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird, ist eine Zähleinrichtung einzubauen.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, siehe Planzeichnung.

Gemeinde Eisingen, den

Bürgermeisteramt

Pforzheim, den 05.05.2020

Entwurf + Planfertigung



Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim