

Stand Offenlage: 24.09.2020

Gemeinde Eisingen

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„Hölderlinstraße/ Weberstraße“**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 6 Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von Nationaler Tragweite (§ 246 b BauGB) vom 28.03.2020.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO BW) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

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 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 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ festgesetzt.

Zwischen dem östlichen WA und der geplanten Friedhofserweiterung wird eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig: Ausgestaltung als Parkanlage mit gepflasterten oder wassergebundenen Wegen, Sitzbänken und Freiflächen für Kinderspiel.

10. 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)
Birne	(Pyrus communis)
Mirabelle	(Prunus domestica subsp. Syriaca)
Kirsche	(prunus avium)

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

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

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

IV. Hinweise

Telekom

Die Deutsche Telekom weist drauf hin, dass sie im Umfeld des Plangebietes Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Netze BW

Inner- und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der NETZE BW GmbH angefordert werden. Postfach 13 49 - 74603 Öhringen, E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden im Südwestteil des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens

empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Gennenbach-Quelle, Gemeinde Eisingen“ (LUBW-Nr.: 236-210) sowie die entsprechende Beachtung der zugehörigen Rechtsverordnungen (Datum der RVO: 28.02.1994) wird hingewiesen. Hinsichtlich potenzieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.

Untere Wasserbehörde - Grundwasserschutz

Auf Grund der Lage innerhalb Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Gennenbachquelle“ sind bei der Durchführung von Tief- und Hochbaumaßnahmen sind als notwendige Vorsichtsmaßnahmen folgende Punkte zu beachten:

- Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
- Die Tiefe von Baugruben ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Beim Einsatz von Baumaschinen ist ein besonders sorgfältiger Umgang notwendig, um Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Die Maschinen und Geräte sind gegen Tropfverluste zu sichern. Das Betanken und Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen sowie das Abstellen der Arbeitsgeräte und Maschinen sollte auf flüssigkeitsdichtem Untergrund erfolgen.
- Bei Baumaßnahmen darf nur unbelastetes Bodenmaterial zum Auffüllen verwendet werden.
- Maßnahmen zur dauerhaften Grundwasserhaltung sind nicht zulässig.

Untere Bodenschutzbehörde - Bodenschutz

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockener Witterung und trockenem Boden erfolgen. Für das überplante Gebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Enzkreis keine Einträge verzeichnet.

Werden bei Untergrundarbeiten in Bereichen des überplanten Gebiets organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe usw.) des Untergrundes festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt zu informieren.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zu Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Er

ist gegen niederschlagsbedingte Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien, zu schützen.
Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Rodungen

Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht auszulösen, wird der Zeitraum zur Rodung der Gehölze vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt.

Gemeinde Eisingen, den

Bürgermeisteramt

Pforzheim, den 24.09.2020

Entwurf + Planfertigung



Bauschlottter Straße 62, 75177 Pforzheim