



STADT STUTENSEE

03

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Pflanzliste, Hinweise**

zum

**Bebauungsplan
samt örtlicher Bauvorschriften**

„Vierundzwanzigmorgenäcker“

Fassung für die frühzeitige Beteiligung

25.07.2017

Projekt: 1504

Bearbeiter: M.Sc. T. Müller, Dipl.-Ing. D. Wiesehügel

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
Allgemeines Wohngebiet	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	2
5. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	3
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	3
7. Zahl der Wohnungen	4
8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage	4
9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	4
10. Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser	4
11. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Quartierspark“ und „Gebietsrandeingrünung“	4
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
Dachbegrünung	5
13. Geh- Fahr- und Leitungsrechte	5
14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen	5
15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	5
16. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5

PFLANZLISTE	7
1. Bäume	7
2. Gehölzpflanzung als Sicht-/Blendschutz	7
3. Dachbegrünung	7
HINWEISE	8
1. Einhaltung von Festsetzungen	8
2. Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr	8
3. Baustellennebenflächen	8
4. Bodenfunde	8
5. Vermeidung von Staubentwicklung	8
6. Verkehrsflächen	9
7. Baugründung	9
8. Altlasten, Kampfmittelrisiko und Bodenschutz	9
9. Auffüllungen	9
10. Grundwasser und Gewässerschutz	10
11. Beleuchtung, Elektrische Anlagen, Straßeneinbauten	11
12. Beseitigung von Gehölzstrukturen	11
13. Abfallbehälter	11

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO,

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (Hmax), der maximalen Traufhöhe (THmax) sowie der zwingenden Geschossigkeit in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Doppelhäuser sind zweigeschossig zu errichten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn beide Bauherren sich auf ein abweichendes einheitliches Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der zulässigen Nutzungsschablone einigen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 3,0 m zulässig.

Sockel sind bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Oberkante von Tiefgaragen darf maximal 0,5 m über die Höhe der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte herausragen.

Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 74 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.

Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe der Hinterkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.

Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen durch technischen Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher, Antennen, Aufzüge) um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist und die technischen Anlagen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zum Dachrand ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen freibleibend.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- o offene Bauweise
- o offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO,

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und durch Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carport, Gemeinschaftsstellplätze (PKW und Fahrrad) und Gemeinschaftsmüllsammelplatz festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und entspricht der Richtung des Doppelpfeils. Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Die Firstrichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

5. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNNVO

In WA 1 sind auf der gesamten Grundstücksfläche Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus sind im WA 1 pro Wohngebäude zwei ebenerdige, behindertengerechte Stellplätze zulässig.

In WA 6 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carport, Gemeinschaftsstellplätze (PKW und Fahrrad) und Gemeinschaftsmüllsammelplatz zulässig (vgl. Punkt 14 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

In WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig. Mit der Garagen- sowie der Carporteinfahrtsseite ist ein senkrecht gemessener Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße einzuhalten. Ausgenommen sind von dieser Festsetzung Garagen und Carports, die in das Hauptgebäude integriert sind.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNNVO

Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den Grundstücksflächen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche, die Straßenbegrenzungslinie, Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit jeweiliger Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

10. Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11. Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Quartierspark“ und „Gebietsrandeingrünung“

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt:

Quartierspark

Zulässig sind wegbegleitende Grünflächen inklusive Pflanzungen, Rad- und Fußwegeführungen, Spielplatzanlagen mit entsprechenden Geräten.

Gebietsrandeingrünung

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Dachbegrünung

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer und über das Grundstück rausragende Tiefgaragen sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Weitere Punkte: Wird noch aus UB ergänzt.

13. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Wird noch ergänzt, falls benötigt.

14. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Flächen für Gemeinschaftsgaragen/-carport, Gemeinschaftsstellplätze (PKW und Fahrrad) und Gemeinschaftsmüllsammelplatz sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

15. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird noch ergänzt, falls benötigt. (Ergebnis schalltechnisches Gutachten)

16. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind je angefangene 5 befestigte Stellplätze in deren unmittelbarer Nähe ein standortheimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab einer Grundstücksgröße über 600 m² müssen mindestens zwei Laubbäume gepflanzt werden. Bei Erhaltung vorhandener Laubbäume kann die Neupflanzung entsprechend reduziert werden bzw. entfallen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ sind je laufende 5,0 m ein standortheimischer Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Verortung der Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gebietsrandeingrünung“ und „Quartierspark“ müssen die Abstände des Nachbarrechtsgesetz gem. § 16 NRG BW nicht eingehalten werden.

PFLANZLISTE

Wird noch ergänzt, falls benötigt.

1. Bäume

2. Gehölzpflanzung als Sicht-/Blendschutz

3. Dachbegrünung

HINWEISE

1. **Einhalt von Festsetzungen**

Die Stadt Stutensee behält sich die Prüfung der Grün- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück vor. Die Baufertigstellung ist der Stadt Stutensee anzuzeigen.

2. **Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr**

Die Satzungen der Stadt Stutensee und des Landkreises Karlsruhe über Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

3. **Baustellennebenflächen**

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

4. **Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keine Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. **Vermeidung von Staubentwicklung**

Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegende Oberboden bei Bedarf zu befeuchten um Staubentwicklung zu vermeiden.

6. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird bei der Straßenbauplanung definiert.

7. Baugründung

Zur Klärung der Standsicherheit von baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen empfohlen.

8. Altlasten, Kampfmittelrisiko und Bodenschutz

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt - zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe - Umweltamt - abgestimmt werden.

Im Falle eines unwahrscheinlichen Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist kontaminierter Boden fachgerecht zu entsorgen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Im Dokument „Überprüfung von Verdachtsflächen auf Kampfmittel“ vom 27.02.2003 (siehe Begründung) zeigen sich mehrere Bombentrichter und potenzielle Blindgänger im Geltungsbereich. Im Zuge der Erschließung wird die Baugebietsfläche geräumt.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

9. Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingstoffe mit Produktstatus) dürfen nach Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo

dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

10. Grundwasser und Gewässerschutz

Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist zentrale Planungsaufgabe des Architekten. Auch wenn der Architekt die Grundlagenermittlung nicht im Auftrag hat, muss er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse prüfen und beim Entwurf berücksichtigen. Dabei ist vom höchsten bekannten Grundwasserstand auszugehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990, 22 U 203/89). Für die mangelfreie Erbringung der Architektenleistungen ist die genaue Kenntnis der Boden- und Grundwasserverhältnisse notwendig. Der Architekt ist deshalb grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn der Bauarbeiten Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu verschaffen. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.07.1992, 5 U 249/91).

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes kann dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes nur ausnahmsweise zugestimmt werden. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, sind bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden - Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

11. Beleuchtung, Elektrische Anlagen, Straßeneinbauten

Straßenbeleuchtungskörper mit Leitungen, Verteilerschränke für die Elektrische- und Telekommunikationsversorgung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind gemäß § 126 BauGB auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Ferner sind Einbauten zur Erstellung der Erschließung bis zu 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden.

12. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Auf den § 43 NatschG BW „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Tieren während der Brutzeiten sind zulässige Rodungen und erhebliche Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

13. Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind zur Abholung so zu platzieren, dass keine Behinderung der Verkehrsflächen erfolgt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Stutensee,

.....
Bürgermeisterin Sylvia Tröger