

GEMEINDE **ESCHBRONN**
TEILORT **LOCHERHOF**
LANDKREIS **ROTTWEIL**

B E B A U U N G S P L A N

>> STERNENDACHSBÜHL<< **1. Änderung**

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen
Festsetzungen des Lageplans werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Zahl der Vollgeschosse
2.6	Flächen für Garagen
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen
2.8	Begrenzung der Zahl von Wohneinheiten
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und sonstigen Grünflächen
2.9.1	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>öffentlich<<
2.9.2	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>öffentlich<<
2.9.3	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat<<
2.9.4	Pflanzfestsetzung PFF 4 >>privat<<
2.9.5	Pflanzfestsetzung PFF 5 >>privat<<
2.10	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.10.1	Allgemein
2.10.2	Dränungen
2.11	Maximale Höhe von Gebäuden
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBI. S.797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2014 (GBI. I. S. 686)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBI. Nr. 17, S. 389)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I. S.3370)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I. S.2771)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO

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

Nicht zulässig sind:

gem. § 1 (5) BauNVO

- Anlagen für kirchliche Zwecke

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Für die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als »Allgemeines Wohngebiet« festgesetzten Teilbereiche sind als Nebenanlagen zugelassen:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächshaus und Gerätehütte bis 40 m³ umbauten Raum
- Spielgeräte
- Holzschutzzäune im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude mit den max. Maßen über Boden: Höhe = 2,0 m, Gesamtabwicklungslänge 8,0 m.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Offene Bauweise

2.5 Zahl der Vollgeschosse **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §16 (2) BauNVO)**

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- Maximal 2 Vollgeschosse

Das 2. Vollgeschoss ist einschränkend nur in Kellergeschossen / Untergeschossen (§ 2 Abs. 5 + 6 LBO) oder Dachgeschossen / oberste Geschosse ((§ 2 Abs. 5 + 6 LBO) möglich. Obergeschosse mit zusätzlichem Dach oder darüberliegendem Dachraum sind nicht zulässig.

2.6 Flächen für Garagen **(§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen.

2.7 Herstellen von Verkehrsflächen **(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)**

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.8 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten **(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Festgesetzt ist:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträucher und sonstigen Grünflächen **(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

2.9.1 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<< **Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen**

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen.

2.9.2 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>öffentlich<< **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Festgesetzt sind straßenraum- und standortgerechte Bäume II. Ordnung und Sträucher. Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen

2.9.3 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<< **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

An den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Standorten ist ein klein- bis mittelkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

Siedlungsgrün mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

2.9.4

Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>privat<< Flächenhafte Pflanzfestsetzungen

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit PFF 4 festgesetzten Vorgartenflächen sind als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf den festgesetzten Flächen ist ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dessen Standort den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Auf den mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss angelegt werden.

Erst-Garagen und/oder Carports, die in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, können auf den Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie anderen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereiches nicht entgegenstehen.

Flächen für Garagen, Zufahrten und Stellplatzflächen in Vorgartenbereichen müssen sich in der Gesamtheit ihrer Flächenbeanspruchung der Größe der jeweiligen Vorgartenflächen unterordnen.

Freistehende Garagen sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen die wie Gebäude wirken sind auf den Vorgartenflächen nicht zulässig.

2.9.5

Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>privat<< Abgrenzung zur freien Flur

Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen

2.10

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

2.10.1

Allgemein

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

2.10.2 **Dränungen**

Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation (Schmutz- und/oder Mischwasser) angeschlossen werden.

2.11 **Maximale Höhe von Gebäuden**

Für die maximalen Gebäudehöhen (auf NN bezogen), gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ** **(§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)**

3.1 **Archäologische Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) fernmündlich und schriftlich zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 zu melden. Das Ref. 84 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

Aufgestellt:

Eschbronn, den 23.04.2002
23.07.2002 / 31.07.2018

.....
Franz Moser
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Eschbronn, den

.....
Franz Moser
Bürgermeister