

ENTWURF

Stadt Bonndorf im Schwarzwald

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan

„Obere Nachtweid“,

Gemarkung Wittlekofen

-im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB-

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
2.4	Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen	3
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
2.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5
2.7	Herstellen von Verkehrsflächen	5
3.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
3.1	Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1** Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 1.2** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 1.3** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 1.4** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Es wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Plangebiet dient der Errichtung von einem Wohnhaus mit Garagen/ Carports und Nebenanlagen.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. 4 Abs. 3 BauNVO:

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

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16 – 21 a BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

2.2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

2.2.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.2 Höhenlage und Höhen von baulichen Anlagen (EFH und FH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert auf NN festgesetzt.

Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 9,15 m.

2.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)

2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Planeintrag.

Es ist nur ein Einzelwohnhaus mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus ist unzulässig.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch eine Baugrenze festgesetzt.

2.4 Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 14 i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO)

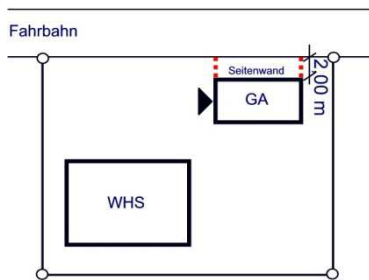
2.4.1 Flächen für Garagen und/oder Carports sowie Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt ist:

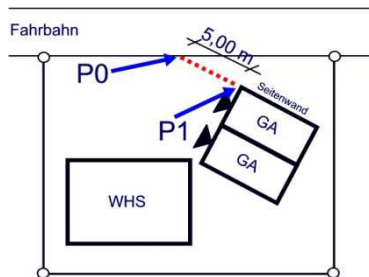
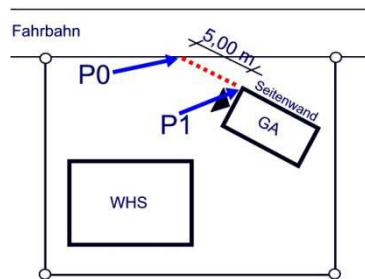
- (1) Garagen sind in einem Bereich von 2 m zur Fahrbahn unzulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten, gemessen in der Verlängerung der zur Fahrbahn nächstgelegenen Seitenwand.

Beispiele:

Abs. 1 Halbsatz 1



Abs. 1 Halbsatz 2



(2) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 2 m zur Fahrbahn einhalten. Die Seitenwände müssen in einem Abstand von 3 m zur Fahrbahn offen gehalten werden.

2.4.2 Flächen für Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

2.5.1 Schonender Umgang mit dem Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.5.2 Schutz der Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzfestsetzung

Auf dem Baugrundstück sind vier hochstämmige, robuste Obstbäume zu pflanzen. Altsorten sind vorzuziehen.

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

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

3. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub:

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf die Erdaushubdeponie (DK0) des Landkreises Waldshut in Münchingen verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

Ergänzender Hinweis:

Im Planungsgebiet können geologisch bedingt erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nicht ausgeschlossen werden, die für die Parameter Arsen und Schwermetalle über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (Wirkungspfad Boden-Mensch) liegen und für die Parameter Arsen, Blei, Cadmium und Thallium auch Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV für Nutzgärten (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) überschreiten können. Die vorgesehene Nutzung des Planungsgebiets kann dadurch eingeschränkt werden.

Bonndorf i. Schw., 22. Juli 2019

Scharf, Bürgermeister