



Bebauungsplan "Schuppengebiet Schelmengrube"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Angaben

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

- 2.1 das Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 2.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (I 466)
- 2.3 die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
vom 8. August 1995, zuletzt geändert am 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809,814)
- 2.4 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

3. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichnung (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 23 BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet Schuppengebiet (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind nur der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Bodenertragsnutzung dienende Schuppen und Lagergebäude zulässig. Die Schuppen dienen ausschließlich dem Unterstellen von land- und forstwirtschaftlichen Zug- und Arbeitsmaschinen und land- und forstwirtschaftlichen Geräten. Im Sondergebiet nicht zulässig sind insbesondere Aufenthaltsräume, Ställe, Futtersilos, Aborte und Feuerstätten, sowie das Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Bootsanhänger etc. Eine Umnutzung der Gebäude für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke ist unzulässig.

Eine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung liegt dann vor, wenn mindestens eine landwirtschaftliche Fläche von 1,0 ha, eine forstwirtschaftliche Fläche von 0,5 ha oder eine Obstbaufläche von 0,5 ha bewirtschaftet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

3.2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 1 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) muss, im Rahmen der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche, mindestens 80 m² und darf höchstens 150 m² betragen.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Traufhöhe (TH): minimal 3,00 m bis maximal 4,50 m.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firshöhe (FH): maximal 7,30 m.

Die Firshöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Firstziegel.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert sich als Oberkante Bodenplatte (Rohfußboden) des Schuppens.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen von Ziff. 3.2.1 durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) bestimmt.

3.4 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Für den gesamten Planbereich wird offene Bauweise (o) mit einer Längenbeschränkung von 32 m nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend den Planeintragungen im zeichnerischen Teil verbindlich.

3.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind nicht zugelassen.

3.7 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

3.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (16) BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken dezentral über eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Bodenschicht zu versickern.

Eine punktförmige Versickerung ist nicht erlaubt.

Das Wasser des geplanten Weges wird über eine wasserdurchlässige Befestigung versickert.

Es wird auf die Untersuchung der Entwässerungsvarianten des Büros ISW vom 19.05.2010 sowie auf die Deckschichtenkartierung und Baugrunduntersuchung des Büros BGU vom 28.02.2011 verwiesen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)

Der Schuppenboden ist wasserdicht und entwässerungslos als Betonplatte auszuführen.

3.10 Grünordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Zum besseren Einfügen der Bebauung in das Landschaftsbild, sind entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil Bäume oder Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Auf die detaillierten Festsetzungen und Pflanzlisten des Umweltberichts des Büros Ökologie Planung Forschung vom 10.05.2011 wird verwiesen.

pfg 1: Pflanzung von 3 x Feldahorn (westlicher Geltungsbereich)

pfg 2: Pflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen (östlicher Geltungsbereich)

pfg 3: Pflanzung von Heckenabschnitten (nördl. + südl. Geltungsbereich)

pfg 4: Anlage von extensiv gepflegtem Grünland

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünland anzulegen und zu unterhalten (s. auch Ziffer 4.4).

pfg 5: Pflanzung von Feldahorn, hochstämmigen Obstgehölzen oder Vogelbeere

Zwischen den Schuppen ist jeweils im rückwärtigen Bereich auf der Pachtgrundstücksgrenze ein gemeinsamer Baum zu pflanzen und zu unterhalten (siehe schematische Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

4. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schuppegebiet Schelmengrube" (§ 74 LBO u. § 9 (4) BauGB)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 u. § 11 (2) LBO)

Die Gebäude sind mit einer braunen bis dunkelbraunen Holzverschalung auszuführen. Je Gebäude sind maximal zwei Fenster zulässig, wenn sie mit Klappläden versehen sind, die in Ausführung und Farbe der Außenwandfläche angepasst sind.

Es wird empfohlen die Gebäude mit Nistkästen zu versehen.

4.2 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform entsprechend den Einschrieben im Plan (Satteldach 28° - 35°).

Der Dachvorsprung muss mindestens 0,5 m betragen.

Zur Dachdeckung sind nur rotbraune oder braune Dachziegel, Betondachsteine und Wellfaserzementplatten zulässig. Metaldächer sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünland anzulegen und zu unterhalten. Die direkte Zufahrt vom Weg zu den Schuppen kann zur Befestigung nur als Schotterrassen oder mit Rasengittersteinen ausgebildet werden. Eine Versiegelung ist nicht zulässig. Auf die detaillierten Festsetzungen des Umweltberichts des Büros Ökologie Planung Forschung vom 10.05.2011 wird verwiesen.

4.5 Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,5 m zulässig.

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

5.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg a.N. Die entsprechende Rechtsverordnung ist jederzeit zu beachten.

Abwasser darf nicht anfallen. Das Waschen oder Reinigen von Maschinen, Geräten und Fahrzeugen ist nicht zulässig.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur im Rahmen der geltenden Vorschriften (VawS = Verordnung zum Umgang Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

5.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden.

Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwendung zuzuführen. Beim Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten. Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder aufzutragen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingedretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5.3 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Auf den beigefügten Umweltbericht mit Grünordnungsplan und integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Planungsbüros für Ökologie, Planung und Forschung vom 10.05.2011 wird verwiesen.

Insbesondere sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen zu beachten.

5.4 Geologie

Auf die Deckschichtenkartierung und Baugrunduntersuchung Nr. 110209 vom 28.02.2011 des Büros BGU - Büro für Geologie & Umweltfragen, 75392 Deckenpfronn wird hingewiesen.

5.5 Bodendenkmale

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten. Bei späteren Bodenfunden bei den Erschließungsarbeiten und bei den Einzelbauvorhaben besteht für die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekannt zu geben.

5.6 Ordnungswidrigkeiten

Auf § 75 der Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Herrenberg, den 18.05.2011
Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich



Ingenieurbüro für Vermessung
Bauleitplanung und Geoinformation
Gillich + Semmelmann
Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg
Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696
www.gillich-semmelmann.de
info@gillich-semmelmann.de

Ausfertigungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie dieser in dem Beschluss vom 19.05.2011 zum Ausdruck kommt, überein.

Bondorf, den 23.05.2011



Berno Dürr, Bürgermeister