



GEMEINDE EMMINGEN-LIPTINGEN

Ortsteil Emmingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Briel 1. Änderung und Erweiterung

- A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- B - Örtliche Bauvorschriften
- C – Hinweise
- D - Anhang

Entwurf

Stand: 24.09.2020

Vorhabenträger:

Hausbau Huber GmbH

Schlüsselfertiges Bauen



In Neustückern 7
78351 Bodman-Ludwigshafen
Tel: +49(0)7773 9323 – 20
www.hausbau-huber.de

Bearbeitung

Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH
Tuttlingen Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1506

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2	Art der baulichen Nutzung	3
3	Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Zahl der Vollgeschosse.....	3
3.2	Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude.....	3
3.3	Höhe der Garagen und Nebenanlagen Haus 7 – 11	4
4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.1	Baugrenzen	4
4.2	Stellung der baulichen Anlagen	5
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	5
6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	5
6.1	Private Verkehrsflächen.....	5
6.2	Ein-/Ausfahrtsbereiche.....	5
7	Private Grünflächen.....	5
8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.	5
8.1	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.....	5
8.2	Materialien mit Niederschlagskontakt	6
8.3	Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze	6
8.4	Dachbegrünung.....	6
8.5	Außenbeleuchtung	6
8.6	Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	6
9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....	6
10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6
11	Versorgungsflächen.	7
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
12.1	Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen	7
12.2	Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung – falls durch Maßnahmen an der Rampe die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können.....	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1.1	Grundstücksflächen-Gestaltung.....	8
1.2	Freiflächengestaltung.....	8
C	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind 6 Mehrfamilienhäuser und 5 Einfamilienhäuser gem. Planzeichnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

3.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- Häuser Nr. 1 – 4 max. II (zwei) Vollgeschosse
- Häuser Nr. 5 und 6 max. III (drei) Vollgeschosse
- Häuser 7 – 11 max. II (zwei) Vollgeschosse

3.2 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe (GH) und max. Traufhöhe (TH) bzw. durch max. Gebäudehöhe über Normal Null (NN) festgesetzt.

Für das Baugebiet gilt:

- Häuser 1 – 4 max. Gebäudehöhe bis 761,00 ü. NN
- Haus 5 max. Gebäudehöhe bis 763,90 ü. NN
- Haus 6 max. Gebäudehöhe bis 760,35 ü. NN
- Häuser 7 – 11 max. Gebäudehöhe (GH) 8,50 m
max. Traufhöhe (TH) 6,70 m

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderlich bzw. zulässige technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden.

Für das Baugebiet gelten folgende Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH):

- Häuser 1 – 5 max. 752,20 ü. NN
- Haus 6 max. 751,90 ü. NN
- Haus 7 max. 752,50 ü. NN
- Haus 8 max. 752,25 ü. NN
- Haus 9 max. 752,00 ü. NN
- Haus 10 max. 751,84 ü. NN
- Haus 11 max. 751,73 ü. NN

3.3 Höhe der Garagen und Nebenanlagen Haus 7 – 11

Die maximale Höhe der Garagen und Nebenanlagen wird wie folgt festgesetzt:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): wie das Hauptgebäude

Gebäudehöhe: max. 3,0 m über EFH

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude Nr. 7 – 11 werden durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

ST: Stellplätze zulässig

TG: Tiefgarage zulässig

Ga: Garagen zulässig

Nbl: Nebenanlagen zulässig (z.B. überdachte Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, Abstellräume, etc.).

6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Private Verkehrsflächen

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

6.2 Ein-/Ausfahrtsbereiche

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche an die private Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anlage der Grünflächen als Wiesen und Gartenflächen sowie als Tiefgaragenbegrünung.

Grünfläche: Wiesen / Gartenfläche:

Die Flächen sind dauerhaft einzugrünen und zu unterhalten gemäß Planeintrag.

Tiefgagenbegrünung:

Gemäß Planzeichnung sind die Garagendecken mit einer Erdschicht von mind. 45 cm intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Wege- und Hofflächen sind davon ausgenommen.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dach-

begründung, etc.) gewährleistet werden.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotter-rasen o.ä. herzustellen.

8.4 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Häuser 1 – 6 sowie der Garagen der Häuser 7 – 11 sind extensiv zu begrünen.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 - extensive Dachbegrünung). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

8.5 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig.

8.6 Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit zwischen 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

Zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September erfolgen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner und der ED-Netze zu belasten.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzgebot

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen

entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend der nachfolgend aufgeführten Festsetzung Pflanzungen vorzunehmen.

Einzelbäume gemäß Planeintrag

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

11 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung einer bestehenden Trafo-Station der ED-Netze gem. Planeintrag.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelheiten der nachfolgenden Anforderungen sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart, vom 29.09.2020 zu entnehmen.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

12.1 Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen

Folgende Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen sind möglich.

- Die Rampen sowie die Fahrgassen in den Tiefgaragen sind zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.
- (Teil-)Einhausung oder Überdachung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt, soweit möglich.
- Erhöhung der Stützwände an den Tiefgaragenrampen.
- Absorbierende Begleitung der Rampenwände. Bepankung der Wand- und Deckenflächen im überdachten Bereich der eingehausten Rampeneinfahrt mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklithplatten).
- Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Die geplanten Tore an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen).
- Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der Ein- und Ausfahrt (10 km/h).
- Verlegung der Zufahrt.

12.2 Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung – falls durch Maßnahmen an der Rampe die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können

An der geplanten Wohnbebauung sind folgende Schallschutzmaßnahmen denkbar:

- geeignete Grundrissgestaltung der geplanten Wohnbebauung
 - weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
 - schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.
- Nicht-öffenbare Schallschutzfenster (Festverglasungen, Prallscheiben o.ä).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2019 (GBl, Nr. 16, 2019, S 313).

1 Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1 Grundstücksflächen-Gestaltung

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

1.2 Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Feuerwehr – Rettungswege

Gebäude, bei welchen der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, mit einer Höhe von mehr als 7 m, benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen.

2 Löschwasserbedarf

Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden eingeschätzt und empfohlen. Hinweis: Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz dar. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervor gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331, W 400 ist der Hydrantenabstand mit maximal 150 m einzuhalten.

3 Geologie

...Text wird noch ergänzt.

4 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Aufgestellt: Tuttlingen, 24.09.2020

kommunalPLAN GmbH