



GEMEINDE GRUIBINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Kauzengrund II“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 16.01.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gruibingen, den
Bürgermeister Schweikert

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: **04.02.2021**



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Kauzengrund II“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	--


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Traufhöhe (TH max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf <u>mindestens 2/3</u> der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p>

	Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jeden Bauplatz individuell festgelegt und beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.
II	Zahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb



3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	Einzel- und Doppelhäuser Siehe Nutzungsschablone Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
---	---


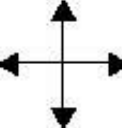
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer maximalen und insgesamten Kubatur von 40 m ³ je Grundstück zulässig. Sie haben einen Abstand von mindestens 2,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Nicht zulässig sind diese auf Flächen mit Leitungsrechten. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und überdachte Stellplätze

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	Hauptfistrichtung Siehe Planeinschrieb
	Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt.


6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Leitungsrechten sind diese nicht zulässig.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Feldwegen) einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein.</p>
--	---


7. Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)


	<p>Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) beträgt</p> <p>bei Einzelhäusern (E) = max. 2 WE,</p> <p>bei Doppelhäusern (D) = max. 2 WE pro Doppelhaushälfte, wobei für die Zweitwohnung nur eine maximale Wohnfläche von 50 m² zulässig ist.</p>
--	--

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
---	--

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

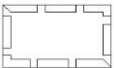
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p> <p>An markanten Stellen der öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen als Baum- und Pflanzstandort.</p>
---	--

	<p>Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand dient der Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft sowie der Ableitung des Oberflächenwassers der angrenzenden Wiesen. Die Fläche soll, soweit nicht mit Bäumen bewachsen, mit einer wildbienenfreundlichen Saatgutmischung für artenreiche Wildblumenwiesen angesät und extensiv gepflegt werden.</p>
---	--


10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze oder Streuobstbäume zu verwenden.
	Flach- und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind vollflächig extensiv oder intensiv mit einer Substrathöhe von mind. 10 cm zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.
	Baumfällungen und Baufeldfreimachungen im Plangebiet sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, vorzunehmen. Vor Rodung von Bäumen sind diese auf Winterquartiere von Fledermäusen zu prüfen.
	Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder LED) zu verwenden.


11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gruibingen zur Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen.</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	--

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laub- oder Streuobstbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
	<p>Je Baugrundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (s. Plandarstellung) ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden, sofern diese erhalten werden.</p>

13. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.</p>
---	---

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“ (nach § 74 LBO)

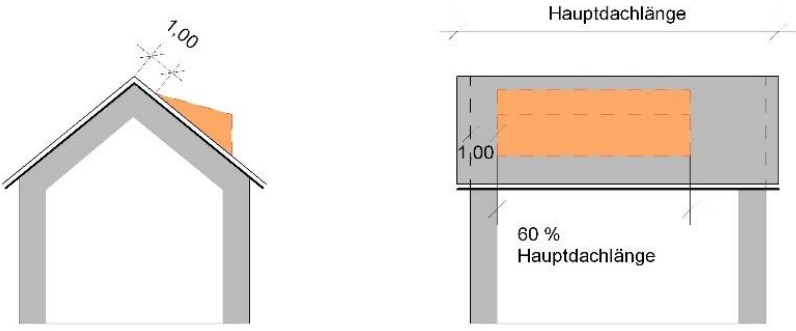
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° – 5°) sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 5°) sind vollflächig extensiv oder intensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Die Dachaufbauten müssen allseitig von Dachflächen umschlossen sein. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

	 <p>Dachaufbauten dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs und nicht übereinander angeordnet werden. Auf einer Dachfläche sind sie in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</p>
	<p>Fassaden</p> <p>Für Fassaden sind glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig.</p>

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.</p>
	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster) herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Flächenhafte Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zum bestehenden Gelände zulässig, flächenhafte Abgrabungen nur bis maximal 0,80 m Höhenunterschied.</p> <p>Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stützmauern nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Darüber hinaus ist das Gelände anzuböschten. Die Höhe wird von der angrenzenden Verkehrsfläche aus gemessen.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Zisternen</p> <p>Für jedes Grundstück ist eine Zisterne zur Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. zur Gartenbewässerung) herzustellen.</p> <p>Das Fassungsvermögen muss mindestens 2,0m³ pro 100m² waagrecht projizierter Dachfläche betragen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind hierbei mitzurechnen. Die Flächen mit Dachbegrünung müssen nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Das anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in die Zisterne zu leiten. Der Überlauf der Rückhalteanlage ist an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kauzengrund II“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
5. „Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.“ (BNatSchG)