

KREIS: TÜBINGEN
GEMEINDE AMMERBUCH
GEMARKUNG ALTINGEN

BEBAUUNGSPLAN "BADÄCKER"

1. ÄNDERUNG und NEUFASSUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS

Auf Flurstück 874 soll ein Wohnhaus mit Pultdach errichtet werden. Bei einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Untergeschoss unter Einhaltung der bisher gültigen Vorschriften (Bezugshöhe, Trauf- und Firsthöhe) nur mit einer aufwändigen Gründung errichtet werden könnte. Dies würde eine unbillige Härte darstellen. Deshalb werden für das MI 2 nördlich der Bachstraße die Trauf- und Firsthöhen mit denselben Werten festgesetzt wie für das neue MI 2 südlich der Bachstraße. Die Bezugshöhen zum Errechnen der max. Trauf- und Firsthöhen werden angeglichen. Im MI 2 nördlich der Bachstraße werden die Werte um 0,9 m herabgesetzt. Sie entsprechen dann den Bezugshöhen im übrigen MI 2 und liegen ca. 0,4 m über dem gewachsenen Gelände. Dafür werden die Traufhöhen nördlich der Bachstraße von bisher 3,75 m auf 6,40 m und die Firsthöhen von bisher 9,00 m auf 10,00 m angehoben.

Mit der Planänderung wird dem Beschluss des Ortschaftsrates Ammerbuch-Altingen und des Gemeinderates Ammerbuch entsprochen, für das Mischgebiet eine einheitliche Regelung festzusetzen. Die Flächen der ehemaligen MI 3 und MI 4 werden mit dieser Planänderung einheitlich als MI 2 festgesetzt. Somit gibt es im Mischgebiet nur noch ein gewerblich genutztes MI 1 und ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes MI 2. Das Dorfgebiet bleibt unverändert.

Das Gebiet „Badäcker“ wird als ein in sich geschlossenes Baugebiet gesehen. Es stellt auch für unbestimmte Zeit den östlichen Ortsrand dar. Um hier einen homogenen ruhigen Abschluss zu erhalten, werden die Baugrenzen im ehemaligen MI 3, die bisher schräg zum Weg 810/1 verlaufen waren, parallel bzw. senkrecht zu diesem Weg angelegt. Durch diese Änderung ergibt sich auch eine geringfügige Korrektur beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. EINORDNUNG UND ABGRENZUNG DER PLANÄNDERUNG

Geändert wird das gesamte Mischgebiet mit Ausnahme von Flurstück 873. Die Änderungsfläche beträgt ca 8270 m².

2.1 **Auflistung der Änderungen**

- 1.) Das MI 1 südlich der Bachstraße, die bisherigen MI 3 und MI 4 werden neu zum MI 2.
- 2.) Im MI 2 (nördlich der Bachstraße) werden die Bezugshöhen neu festgesetzt.
- 3.) Die Gebäude- Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungen sowie die Festsetzungen über Dachaufbauten für das MI 2 werden neu festgesetzt.
- 4.) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im MI 2 wird nicht verändert. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, ihre Aufteilung im Gebäude ist beliebig.
- 5.) Im ehemaligen MI 3 werden die bisher schräg zum Weg 810/1 verlaufende Baugrenzen parallel bzw. senkrecht zu diesem Weg gedreht. Dadurch ändert sich geringfügig der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 6.) Auf den Flurstücken 874 und 874/1 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ammerbuch eingetragen.

3. **BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

3.1 **Einfügung in die übergeordnete Planung**

Der Umfang des Bebauungsplanes und die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entsprechen nur zum Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dies soll bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

3.2 **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet entspricht dem Bebauungsplan „Badäcker“, der am 14.01.1999 genehmigt wurde.

Bei Rechtskraft dieser Neufassung werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

4. **PLANBEREICH**

Der Planbereich umfasst die gemischt genutzten Flächen zwischen der Keplerstraße, Vorstadtstraße und dem Drosselweg.

Insgesamt umfasst der Planbereich eine Fläche von 1,5 ha, die sich wie folgt aufgliedern:

Bruttobaufläche:	1,51 ha
Verkehrsfläche:	0,20 ha
Mischgebiet:	1,08 ha
Dorfgebiet:	0,23 ha

5. **STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die vorhandene bauliche Nutzung im Dorfgebiet in seiner Struktur erhalten und die angrenzende Wohnbebauung vor weiteren schädlichen Immissionen aus dem Mischgebiet geschützt werden.

Die bestehende Bebauung im neu gebildeten MI 2 unterscheidet sich deutlich in Bezug auf die ausgeführten First- und Traufhöhen, der Dachformen und Dachneigungen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll diese Mischung auch zukünftig möglich sein.

Die bestehenden Betriebe (Schreinerei auf Flst. 873 und Hundezucht auf Flst. 807) genießen Bestandsschutz. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird nach § 1(10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen, die sonst unzulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn für die Umgebungsbebauung keine weiteren Immissionen auftreten bzw. die vorhandenen Werte verbessert werden können. Sonst sind im Mischgebiet Erweiterungen etc. nur in der Form zugelassen, wie sie allgemein (als nicht störende Betriebe) zulässig sind.

Um die dörfliche Struktur der Gemeinde zu erhalten, sind grundsätzlich Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Plangebiet unzulässig.

Eine Vielzahl von Stellplatz- und Abstellflächen für PKW und Wohnwagen in unmittelbarer Nähe einer bestehenden Wohnbebauung wirkt auf das Ortsbild abstoßend und städtebaulich äußerst negativ. Deshalb ist mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Zielsetzung verbunden, die Zulässigkeit von Stellplätzen und Abstellflächen für Betriebe des Neu-, Gebraucht- und Wohnwagenhandels, sowie das Aufstellen von Imbisswagen auszuschließen. Damit soll auch erreicht werden, dass nicht jede noch vorhandene Frei- oder Grünfläche der PKW und Wohnwagenabstellung zugeführt wird. Tankstellen werden typischerweise oft mit einer angeschlossenen Reparatur- und Karosseriewerkstatt bzw. mit einer automatischen Waschanlage betrieben. Da diese Nutzungen hier nicht erwünscht bzw. teilweise auch im Dorf- und im Mischgebiet nicht zugelassen sind, sind Tankstellen im gesamten Gebiet unzulässig.

6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der vorhandenen Mischung der baulichen Nutzung aus Wohnen und Gewerbe wird -mit Ausnahme des Dorfgebiets entlang der Vorstadtstraße- für den verbleibenden Planbereich "Mischgebiet" festgesetzt.

Für das bisherigen MI 1 südlich der Bachstraße sowie für die bisherigen MI 2, MI 3 und MI 4 - Gebiete gelten neu die gleichen Festsetzungen. Deshalb werden diese Gebiete einheitlich als MI 2 festgesetzt. MI 1 gilt nur noch für das Flurstück 873.

Die vorhandene und umgebende Bebauung entlang der Vorstadtstraße besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Deshalb wird für diesen Bereich "Dorfgebiet" festgesetzt.

Um die Eigenart des zu ca 2/3 bebauten Planbereiches erhalten zu können und zum Schutz der dörflichen Struktur, sind im Dorfgebiet Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 7 und 9 BauNVO und im Mischgebiet Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO unzulässig. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen gelten für § 5 (2) Nr. 6 BauNVO im Dorfgebiet und für § 6 (2) Nr. 4 BauNVO im Mischgebiet (sonstige Gewerbebetriebe) die Einschränkung, dass der Gebraucht- und Wohnwagenhandel sowie das Aufstellen von Imbisswagen, unzulässig sind. Unzulässig sind deshalb auch im gesamten Planbereich Vergnügungsstätten aller Art.

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1 GESCHOSSIGKEIT

Die Geschossigkeit ist abhängig von der festgesetzten First- und Traufhöhe sowie der zulässigen Dachneigung. Deshalb wird die Anzahl der Vollgeschosse im MI 1 und im MI 2 mit zwei Vollgeschossen und im MD mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden, ihre Aufteilung im Gebäude ist beliebig.

7.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL**

Entsprechend dem Bestand bzw. der gewünschten zukünftigen baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,4 - 0,6 festgesetzt.

Im bisherigen MI 1 südlich der Bachstraße wurde zwischenzeitlich die gewerbliche Nutzung weitestgehend aufgegeben. Deshalb kann auch dort das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen im MI 2 angeglichen werden. Die neuen Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den bisher dort genehmigten bzw. bestehenden Gebäude.

7.3 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

Auch die Geschossflächenzahl wird -je nach dem Bestand und der gewünschten zukünftigen Bebauung- mit Werten zwischen 0,4 an der untersten Grenze und 1,2 an der obersten Grenze nach der BauNVO belegt.

Nach § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen nicht mitzurechnen sind.

7.4 **BEZUGSHÖHE**

Im Bebauungsplan sind Bezugshöhen festgesetzt. Diese Bezugshöhe dient der Berechnung der max. zulässigen First- und Traufhöhen.

7.5 **GEBÄUDEHÖHE, FIRST- und TRAUFHÖHEN**

Um -trotz aller verschiedenartiger Möglichkeiten der baulichen Nutzung- ein gefälliges Ortsbild zu gewährleisten und um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschließen, sind Höhenbegrenzungen (Gebäudehöhe, First- und Traufhöhen) erforderlich.

Die höchstzulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen im ehemaligen MI 2 nördlich der Bachstraße wurden neu festgesetzt. Durch die Regelung über eine Bezugshöhe sind im Bebauungsplan lediglich die höchstzulässigen Werte für die Gebäude- First- bzw. Traufhöhen über NN. festgesetzt. Die EFH kann soweit angehoben werden, dass eine Gründung für das Gebäude ohne großen Mehraufwand möglich ist. Die Anhebung ist allerdings bei der Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe zu berücksichtigen.

Die max. First- Trauf- und Gebäudehöhen werden nach der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe errechnet.

7.5.1 **ABWEICHENDE FESTSETZUNG**

Bei Dächern mit auf Sparren liegender Wärme-Dämmung dürfen Gebäudehöhe, First- und Traufhöhen um max. 0,20 m überschritten werden.

8. **ÜBERD. STELLPLÄTZE und GARAGEN**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und überd. Stellplätze bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks ist nach § 21 a (3) BauNVO zulässig.

9. **BAUWEISE**

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise, im MI 2 mit der Einschränkung, nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, festgesetzt.

10. DACHFORM

Im gesamten Mischgebiet sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

Im Dorfgebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.

Aus städtebaulichen Gründen soll für Pultdächer eine geringere max. Dachneigung als für Satteldächer zugelassen werden. Deshalb werden für Sattel- und Pultdächer unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt.

11. LEITUNGSRECHT

Ab einem Schacht in der Bachstraße verläuft eine Drainage-Entwässerungsleitung in den Schmalbach. Diese Leitung wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Ammerbuch gesichert.

12. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung erfolgt über die Vorstadtstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über die Bachstraße, den Drosselweg und für den 1. Abschnitt vorläufig über den Weg 806 und einen daran anschließenden Stichweg.

Der Drosselweg, die Bachstraße und deren Einmündung in die Vorstadtstraße werden dem Bebauungsplan entsprechend ausgebaut.

Der Weg 806 soll nur vorläufig für diesen 1. Abschnitt als Erschließung dienen. Nach einer künftigen Erweiterung des Plangebietes soll diese Zufahrt geschlossen werden und dieser Weg nur noch als Geh- und Radweg genutzt werden.

13. VER- und ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert.

Durch die topographische Lage ist die Abwasserbeseitigung im natürlichen Gefälle möglich. Ein Anschluss an die Sammelkläranlage ist ebenfalls gegeben.

14. GRÜNRAUMGESTALTUNG - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Am Schmalbach wird ein ca 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen entlang der Böschungsoberkante mit einem Flächenpflanzgebot belegt. Hier sollen nach der Artenliste (siehe Ziff. 8.1 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“) standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Geländeänderungen, Einzäunungen, Stützmauern, Ablagerungen jeder Art, auch genehmigungsfreie Vorhaben usw. sind in diesem Gewässerschutzstreifen unzulässig.

Im MI 2 wird mit einem massiven Baumpflanzgebot ein zusätzlicher Grünpuffer gesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung sind im Plangebiet keine weiteren Beeinträchtigungen der Funktion des Naturhaushalts zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Badäcker“. Nach § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

15. ABWÄGUNG nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz**15.1 Bestandsaufnahme**

Der Bebauungsplan umfasst 1,5 ha am nordwestl. Rand der Gemarkung Altingen. An drei Seiten grenzt Bebauung an, im Westen die freie Landschaft mit Grünland und der Erweiterung einer Hundezucht auf den Flurstücken 807, 808 und 809.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind weitgehend überbaut. Neu erschlossen werden durch die Planaufstellung nur 3 Baugrundstücke auf Teilflächen der Flurstücke 808, 809 und 810.

15.2 **Baum- und Heckenbestand,**

Der ursprünglich vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand ist im Lageplan eingetragen.

Auf den Flurstücken 875, 875/1 und 875/2 standen zum Zeitpunkt der Bilanzierung Apfel- und Birnbäume und auf den Flurstücken 811, 811/1, 811/2 und 811/3 6 Ahorn, 1 Apfelbaum und 2 Birken. Diese Bäume sind, bis auf 1 Apfelbaum auf Flurstück 875 und 1 Ahorn auf Flurstück 812, auch nach einer Bebauung zu erhalten bzw. zu ersetzen. Auf Flurstück 810 steht entlang der südlichen Grenze (siehe Lageplan) eine ca 2 m breite Hecke. Die Hecke dient als Sichtschutz für die auf Flurstück 809 angrenzende Hundezucht. Diese Hecke ist nach tierökologischen Gesichtspunkten wertlos, da sie schon heute im Innenbereich und dazu noch direkt am Zaun zu einer Hundezucht steht. Eine weitere Hecke wurde schon, wie im Bebauungsplan vorgesehen, auf Flurstück 873 im Pflanzgebotsstreifen angelegt. Diese Hecke besteht aus standortgerechtem Gehölz nach beiliegender Artenliste und muss erhalten werden.

15.3 **Bilanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können max. 2.000 m² Grünland neu versiegelt werden. Gartenflächen werden mind. 1.000 m² neu geschaffen. Dies geht zu Lasten von ca 3.000 m² Grünland.

Einem Verlust von 2 Bäumen steht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Ziff. 7.2 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“) eine Neuanpflanzung bzw. Erhaltung von 16 Hochstamm-Laubbäumen entgegen.

Der Verlust der Hecke auf Flurstück 810 wird durch die Neuanpflanzung bzw. Erhaltung einer standortgerechten Hecke (siehe Artenliste) im Pflanzgebot entlang dem Schmalbach ausgeglichen.

Nicht ausgleichen lässt sich die zusätzliche Flächenversiegelung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aber versucht, die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren bzw. soweit als möglich im Plangebiet auszugleichen.

Die Minimierung des Eingriffs wird angestrebt durch:

1. Ausnützung der alten Trassen zur Verkehrserschließung.
2. Minimierung der versiegelten Fahrbahnflächen und Fahrbahnbreiten.

15.4 **Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Pflanzgebot entlang dem Schmalbach.
2. Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
3. Im MI 2 sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche je ein Hochstamm-Laubbaum zu erhalten bzw. neu anzupflanzen
4. Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine) herzustellen. Sie sind zu mind. 70 % der Gesamtstellplatzfläche zu begrünen.
5. Um die Folgen der zusätzlichen Versiegelung zu minimieren, sollte das Dachwasser der einzelnen Gebäude über private Regenwasserzisternen in den Gärten aufgefangen und über Bewässerung der Gartenflächen soweit wie möglich versickert werden.

15.5 **Konkretisierung der Vorgaben:**

Im Pflanzgebot für die Hecke entlang dem Schmalbach dürfen nur Pflanzen nach der Artenliste (siehe Ziff. 7.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) verwendet werden.

16 ÜBERFLUTUNGEN

Bei außergewöhnlichen, wolkenbruchartigen Regenfällen ist es möglich, dass der Schmalbach die angrenzenden Flurstücke überflutet. Deshalb ist jedem Anlieger zu empfehlen, bei Bauvorhaben geeignete Maßnahmen gegen die Überflutungsgefahr zu treffen. Dabei sind die Festsetzungen für den Gewässerschutzstreifen (Ziff. 14 – Grünraumgestaltung) einzuhalten.

17. MASSNAHMEN DER BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

18. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden überschlägig folgende Kosten ermittelt:

Straßenflächen	125.000 €
Ver- und Entsorgungsnetz für Wasser, Strom und Abwasser	115.000 €
<hr/>	
Kostenaufwand zusammen:	240.000 €

KREIS: TÜBINGEN
GEMEINDE: AMMERBUCH
GEMARKUNG: ALTINGEN

BEBAUUNGSPLAN „B A D Ä C K E R“

1. ÄNDERUNG und NEUFASSUNG

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

TEXTTEIL für den Bebauungsplan

A.1 RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 521) und durch Gesetz vom 19.12.2000 GBl. S. 760).
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59).
5. **Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr** über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

A.1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

A.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

MD = Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)

Einschränkungen:

Unzulässig sind Nutzungen nach § 5(2) Nr. 7 und 9 BauNVO.

Für § 5 (2) Nr. 6 gilt die Einschränkung, dass der Gebrauch- und Wohnwagenhandel sowie das Aufstellen von Imbisswagen, unzulässig sind.

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

Einschränkungen und Ausnahmen:

Unzulässig sind Nutzungen nach § 6(2) Nr. 7 und 8 BauNVO.

Für § 6 (2) Nr. 4 gilt die Einschränkung, dass der Gebrauch- und Wohnwagenhandel sowie das Aufstellen von Imbisswagen, unzulässig sind.

Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO).

Auf Flurstück 873 steht eine Schreinerei und auf Flst. 807 wird eine gewerbliche Hundezucht betrieben. Nach § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlagen, die ansonst unzulässig wären, nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn für die Umgebungsbebauung keine weiteren Immissionen auftreten bzw. die vorhandenen Werte verbessert werden können.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Mischgebiete nach § 6 BauNVO sind für die Flurstücke 811 und 812 im MI 1 ausgeschlossen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen.

Nach § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen nicht mitzurechnen sind.

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 (1) BauNVO)

Max. zulässig sind im: MI 1 – MI 2

MD

Z = II

Z = III

1.2.4 **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Festgesetzt sind im	MI 1 :	Gebäudehöhen	(max)
		Firsthöhen	(max)
im	MI 2:	Traufhöhen	(max)
		Gebäudehöhen	(max)
		Firsthöhen	(max)
und im	MD :	Traufhöhen	(max)
		Firsthöhen	(max)

Die Gebäudehöhen gelten für Pultdächer im MI 1 und MI 2.

Die max. Gebäudehöhe errechnet sich von der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Pultdachs.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhe und dem First gemessen. Nebenfirste müssen mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.

Die errechnete Gebäude- und Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

Die errechnete Traufhöhe darf max um 1/3 der jeweiligen Trauflänge überschritten werden. Beim Bau von Querhäusern und Zwerchhäusern darf die Überschreitung bis auf die zulässige Breite dieser Quer- bzw. Zwerchhäuser ausgedehnt werden.

1.2.5 **AUSNAHMEN**

Bei Dächern mit auf Sparren liegender Wärme-Dämmung dürfen Gebäudehöhen, First- und Traufhöhen um max. 0,20 m überschritten werden.

1.3. **BAUWEISE**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

O = offene Bauweise

ED = offene Bauweise mit der Einschränkung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Haupt- und Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

Nebenfirste sind bis zu 50 % der Hauptfirstrichtung zulässig.

1.6. **STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 12 (1) Nr. 4 BauNVO) und § 74 (2) Nr. 2 LBO

1.6.1 Garagen und Überd. Stellplätze sind nur auf überbaubarer Grundstücksfläche und auf den mit GA bezeichneten Flächen zulässig.

Soweit im Plan eingezeichnet, sind Garagen und Überd. Stellplätze nur mit der festgesetzten Einfahrtsrichtung zugelassen.

1.6.2 Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit offenen Fugen und dgl). Der Anteil der wasserdurchlässigen Fugen beim Rasenpflaster muss mindestens 25 % der Fläche einnehmen.

1.6.3 Notwendige PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. GRÜNRAUMGESTALTUNG - GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Am Schmalbach wird ein ca 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen entlang der Böschungsoberkante ausgewiesen. Hier sind Geländeänderungen, Einzäunungen, Stützmauern, Ablagerungen jeder Art, auch genehmigungsfreie Vorhaben usw. unzulässig.

1.8. PFLANZGEBOT und PFLANZBINDUNG

1.8.1 Im Gewässerschutzstreifen entlang dem Schmalbach ist ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Vorhandenes Ufergehölz darf nur zur Gehölzpflege beseitigt werden. Für Neupflanzungen im Uferbereich sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher nach der unter Ziff. 8.3 folgenden Artenliste, also kein Ziergehölz oder Fichten, zu verwenden.

Sämtliche Pflanzungen nach Pflanzgebot sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.,8.2 Im MI 2 ist auf jedem Baugrundstück -pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche- ein Hochstamm-Laubbaum zu erhalten bzw. neu anzupflanzen.

1.8.3 ARTENLISTE FÜR DAS PFLANZGEBOT

Im Pflanzgebot für die Hecke entlang dem Schmalbach sind folgende Arten zu verwenden:

Pflanzenarten (Bäume):

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Quercus robur	Stieleiche
Alnus incana	Grauerle	Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Esche		

Pflanzenarten (Sträucher):

Clematis vitalba	Waldrebe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix aurita	Ohrweide
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racem.	Roter Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rhamnus cathart.	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Wasserschneeball

1.9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen liegenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen.

1.10. NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb-

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.11 . BEZUGSHÖHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 i.V. mit § 9 (2) BauGB)

Im Lageplan sind Bezugshöhen zur Berechnung der höchstzulässigen Gebäude- Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

1.12. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN und STÜTZMAUERN

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile sind bis zu einer horizontalen Entfernung von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Betonsöckel in einer Breite von ca 0,2 m und einer Tiefe von ca 0,5 m ein.

1.13 LEITUNGSRECHT

Leitungsrecht für eine Drainage-Entwässerungsleitung zu Gunsten der Gemeinde Ammerbuch (siehe Lageplan).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1. FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassaden sind glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

2.2. DACHAUSBILDUNG

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 DACHFORM

Im MI gilt:	Haupt- und Nebengebäude:	Satteldach, Pultdach
	Garagen:	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Im MD gilt:	Haupt- und Nebengebäude:	Satteldach
	Garagen:	Satteldach, Pultdach, Flachdach

2.2.2 DACHNEIGUNG

Hauptgebäude: Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone.

2.2.3 DACHGESTALTUNG

Geneigte Dächer sind mit rotbraunen oder grautonigen Materialien zu decken.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich zugelassen.

Quer- und Zwerchhäuser bzw. Quer- und Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern ab 30° Dachneigung grundsätzlich zulässig. Bei Pultdächern sind nur Dacheinschnitte und Gauben mit Flachdach zugelassen. Die Summe der Längen der Gauben, Einschnitte und Nebengiebel, darf insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge betragen. Vom Ortgang ist für Gauben ein Mindestabstand von 2 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten..

2.3. GELÄNDEGESTALTUNG

Geländeänderungen müssen den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechen bzw. angepasst werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 1 : 2 angelegt werden.

2.4. EINFRIEDIGUNGEN

2.4.1 Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von 0,8 - Mauern bis 0,5 m zugelassen.

2.4.2 Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen (Hecken, Zäune oder Mauern) bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen.

2.4.3 Freie Sichtbeziehungen an den öffentlichen Verkehrswegen sind zu berücksichtigen. An diesen Bereichen sind Zäune, Bepflanzungen und sonstige Sichthindernisse auf 0,80 m, bezogen auf die zugehörige öffentliche Verkehrsflächen, zu reduzieren.

2.4.4 Auf die Einschränkungen der Ziff. 7.1 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ wird hingewiesen.

2.5. GEBÄUDEHÖHEN

Die Gebäudehöhen sind durch Angabe der max. Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

2.6. STROM- und TELEFONLEITUNGEN

Versorgungsleitungen für Telefon, Licht etc. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln. Niederspannungsfreileitungen in oberirdischer Bauweise sind nicht zulässig.

2.7. ANTENNEN - PARABOLSPIEGEL

Sofern ein Anschluss an das Breitbandkabelnetz noch nicht möglich ist, ist pro Hauptgebäude nur eine Außenantenne und nur auf dem Dach zulässig. Parabolspiegel haben sich in der Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

C HINWEISE

3.1. BODENDENKMALPFLEGE

Werden bei Ausgrabungen bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, so ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen umgehend zu benachrichtigen.

3.2. ERDAUSHUB

Anfallender Baugrubenaushub ist soweit möglich im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen.

Überschüssiger Boden, insbesondere kulturfähiger Oberboden, ist nach Möglichkeit Rekultivierungs- oder Landschaftsbauflächen im Gemeindegebiet zuzuführen.

3.3. BAUGRUND

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist ein im Bezug auf Gründungsmaßnahmen problematischer und wenig tragfähiger Untergrund vorhanden. Es wird daher empfohlen, beim Bauvorhaben einen Baugrundsachverständigen hinzuzuziehen.

3.4. DRAINAGE

Im Gebiet südlich der Bachstraße sind Drainageleitungen verlegt. Diese werden in einen Schacht in der Bachstraße eingeleitet und sind über eine Sammelleitung durch die Flurstücke 874 und 874/1 an den Schmalbach angeschlossen.

3.5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen-Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 (GBl. S. 58) in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

3.6. GRUNDWASSER

Erdwärmesonden können wegen der Lage im Wasserschutzgebiet und der hydrogeologischen Verhältnisse (Karst) nicht gebaut werden.

3.7. ÜBERFLUTUNGEN

Bei außergewöhnlichen, wolkenbruchartigen Regenfällen ist es möglich, dass der Schmalbach angrenzenden Flurstücke überflutet. Deshalb ist jedem Anlieger zu empfehlen, bei Bauvorhaben geeignete Maßnahmen gegen die Überflutungsgefahr zu treffen. Dabei sind die Festsetzungen für den Gewässerschutzstreifen (Ziff. 14 – Grünraumgestaltung) einzuhalten.

Gefertigt:
Ammerbuch, den 13.06.2002

Geändert:
Ammerbuch, den 24.10.2002

**INGENIEURBÜRO
JOHANN SCHNECK**

Baumgartenring 23
72119 Ammerbuch
Telefon: 07073 / 917210
Telefax: 07073 / 917220

.....