



Stadt Neubulach

Bebauungsplan

„Martinsmooser Straße“, 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13 a BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

- A Änderungen der Planungsrechtlichen Festsetzungen
- B Hinweise zu planungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 13.11.2019

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469

e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Landesbauordnung** (LBO) für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G.v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

ALLGEMEINE ANGABEN - AUFHEBUNGEN

- Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“.
- Ausschließlich die im Folgenden aufgeführten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung ergänzt oder geändert.
- Die übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“ bleiben bestehen und gelten weiterhin.
- Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

A ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung **nachfolgende** Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“ **geändert oder ergänzt**.

Die Nummerierung der Festsetzungen entspricht der Nummerierung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal laut Planeintrag
- Für den Bereich mit der Kennzeichnung 3 Geschossflächenzahl (GFZ) maximal laut Planeintrag
- Für den Bereich mit der Kennzeichnung 3 zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen laut Planeintrag die maximale Zahl der Vollgeschosse
- Für die Bereiche mit der Kennzeichnung 1 und 2 zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen folgende Höhenbegrenzungen:
 - o maximale Traufhöhe (TH) laut Planeintrag -
Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - o maximale Gebäudehöhe (GH) laut Planeintrag
Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Daches (Firsthöhe, Schnittpunkt der beiden Dachflächen).

3.8 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 (1), Nr. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufs an den geplanten Gebäudeecken. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der ermittelten Höhenlage max. 0,50m nach oben abweichen.

Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeprofilen zu versehen.

Die nachfolgenden Festsetzungen 3.11 und 3.12 werden mit der 1. Änderung neu eingefügt:

3.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Bauarbeiten ist im Umfeld des zu erhaltenden Einzelgehölzes für ausreichenden Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

3.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenverkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ist bei Außengeräuschpegeln von über 45 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzung ist der 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018.

Hinweis:

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden. Die Festlegung der konkreten passiven Schallschutzmaßnahmen geschieht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche entsprechend dem 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 (Untersuchungsbericht Anlagen 18 - 21 - Wohnräume u. ähnliches, Anlagen 22 - 25 für Schlafräume und Kinderzimmer).

- Lärmpegelbereiche laut Planzeichnung als nachrichtliche Darstellung bei freier Schallausbreitung jeweils in 4,5 m über Gelände für Schlafräume und Kinderzimmer (Nacht – Untersuchungsbericht Anlage 25) und Wohnräume und ähnliches (Tag – Untersuchungsbericht Anlage 21).

B HINWEISE (zu planungsrechtlichen Festsetzungen)

B 1 Entwässerung

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundstücksentwässerung

Auf die im gesamten Stadtgebiet von Neubulach geltende Abwassersatzung wird verwiesen (Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Neubulach vom 26.01.2011 in der 3. Änderungsfassung vom 23.11.2016). Danach müssen laut § 20 „Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, (...) vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden.“

H 2 Grundwasser

Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus ergeben sich insbesondere Einschränkungen bei tiefen Erdaufschlüssen, z.B. sehr tiefen Erdwärmesonden.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

H 3 Geologie, Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Stuttgart vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks, welche teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

H 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollen, dort wo nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eintretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung). Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

H 5 Denkmalschutz

Laut Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) sind Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standortes ist zu begründen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

H 6 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

H 7 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

H 8 Artenschutzrechtliche Hinweise

Für den Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung (Relevanzprüfung) durch das Büro für Forst- und Landschaftsökologie, Thomas Steinhilber (Neuhengstett, 17. August 2016) eingeholt.
Die Begehung ergab keine Nachweise oder Hinweise auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten. Für geschützte Tierarten bestehen ebenfalls keine geeigneten Lebensräume.

Auf die artenschutzrechtliche Beurteilung wird verwiesen.

H 9 Schallimmissionen

Aus dem von der Stadt Neubulach entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Calw im Rahmen der Entwurfs-offenlage eingeholten 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung' durch das Ingenieurbüro Horstmann + Berger aus Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 geht hervor, dass die Orientierungswerte des Straßenverkehrslärms gemäß DIN 18 005-1 Beiblatt 1 sowohl bei Tag als auch bei Nacht nicht überall auf dem Plangebiet eingehalten werden können. Dies gilt gleichermaßen für die zugrunde gelegte Analyse 2016 des Straßenverkehrs als auch für die Prognose 2030. Die Ausgangsdaten bzw. Berechnungsgrundlage der Schallemissionen für den Straßenverkehrslärm basieren auf der Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult, Karlsruhe aus dem Jahr 2017 (Anlage Untersuchungsbericht 1 - 4).

Gemäß 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' zeigen die Berechnungen, dass durch die prognostizierte Verkehrszunahme des Straßenverkehrs (Prognose 2030) mit einer Pegelerhöhung von 1 dB(A) gegenüber dem aktuellen Straßenverkehr (Analyse 2016) zu rechnen ist.

Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV können laut Untersuchungsbericht nach aktuellem Planungsstand sowohl im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr) als auch Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) hingegen nahezu überall eingehalten werden. Bezogen auf die Prognose 2030 sind lediglich im nördlichen und südöstlichen Randbereich des Flurstücks 1413 sowie im nördlichen Randbereich der Flurstücke 1414 und 1414/4 sind minimale Überschreitungen der Grenzwerte nach 16. BImSchV zu erwarten.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18 005-1 Beiblatt 1 als auch die maßgeblichen Immissionsrichtwerte laut TA-Lärm können mit den im 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' gewählten Ansätzen für das Gewerbegebiet „Seeäcker“ sowohl nachts als auch tagsüber entsprechend eingehalten werden (Untersuchungsbericht Anlagen 14 + 15).

Von aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenverkehrslärm kann nach Abwägung der Bestandsituation aus städtebaulichen Gründen abgesehen werden. Die zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Straßenverkehr nach DIN 18 005-1 Beiblatt 1 können mittels passiver Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Schalldämmung der Gebäudehülle / Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach)) kompensiert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bildet der 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018. Der Unteren Baurechtsbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die notwendigen technischen Bauvorschriften eingehalten werden. Der 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 ist bei der Stadt Neubulach einsehbar.

Die Anforderungen beziehen sich ausschließlich auf schutzbedürftige Räume, wie z.B. Wohn- und Schlafräume, offene Flur- und Küchenbereiche, etc. Es bestehen dagegen keine Anforderungen an den Schallschutz für Räume, die keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 Abschnitt 3.16 sind, wie z.B. Treppenträume, Lager- und Abstellräume, Sanitätsbereiche (WC und Bäder), abgeschlossene Flur- und Küchenbereiche, etc.

Aufgrund der dargestellten zu erwartenden Lärmsituation am Standort sollten sich, falls planerisch möglich, die Grundrissgestaltung und die Anordnung der Freiräume an den Lärmpegelbereichen orientieren. Schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume sollten entsprechend auf der lärmabgewandten Seite (in Richtung Süden) angeordnet werden.

Da die Orientierungswerte laut DIN 18 005-1 Beiblatt 1 nicht nur entlang der Fassaden von Wohnbebauungen, sondern auch in den schützenswerten Freibereichen, wie z.B. Garten- und Terrassenflächen, Loggien, Balkone, etc. eingehalten werden sollten, sind allein passive Schallschutzmaßnahmen (Erhöhung des baulichen Schallschutzes) nicht ausreichend.

Insbesondere in den Bereichen, in denen mit Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005-1 Beiblatt 1 gerechnet werden muss (Anlagen 6 + 7 / 10 + 11), sollten die schützenswerten Außenwohnbereiche von Wohnbebauungen, wie z.B. Garten- und Terrassenflächen, Loggien, Balkone, etc. auf der lärmabgewandten Seite, sprich Richtung Süden angeordnet werden. Für die betroffenen Bereiche kann die Lärmsituation zusätzlich durch eine schallhemmende Ausführung der Balkongeländer-Füllungen (Glas oder Plexiglas an Stelle von Lochblech oder Stäben) in Kombination mit einer absorbierenden Verkleidung der Decken über ggf. überdachten Balkonen deutlich verbessert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die schützenswerten Freibereiche in den Obergeschosebenen mit mobilen transparenten Systemen auszustatten, die es dem Nutzer bei Bedarf ermöglichen, die besagten Bereiche (Loggien, Balkone, Dachterrassen, etc.) zu schließen.

Auf den 'Untersuchungsbericht zur Lärmbelastung am Standort zum Bebauungsplanverfahren' des Ingenieurbüros Horstmann + Berger, Altensteig mit Stand vom 30.10.2018 wird verwiesen.

H 10 Telekommunikationsinfrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung befindet sich teilweise Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom sind entsprechend zu beachten. Gegebenenfalls sind die Anlagen zu schützen bzw. zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die bauausführende Firma vor Beginn der Baumaßnahme die Deutsche Telekom als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte zu informieren hat.

Aufgestellt am 08.12.2016
Letztmals geändert am 28.10.2019

Stuttgart, Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt
Neubulach, den

Petra Schupp,
Bürgermeisterin

Stadt Neubulach

Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“, 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB

Satzung über örtliche Bauvorschriften

- C Satzung über örtliche Bauvorschriften
(Änderungen der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
- D Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- E Verfahrensvermerke

Stand 13.11.2019

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469
e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

C ÄNDERUNG BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(§ 74 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung zu den Eintragungen in der Planzeichnung **nachfolgende Vorschriften** gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“ **geändert**.

Die Nummerierung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht der Nummerierung der rechtskräftigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Martinsmooser Straße“:

4.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

4.1.2 Gebäudehöhe

Mit der 1. Änderung entfällt die Festsetzung 4.1.2 „Gebäudehöhe“. Die Gebäudehöhe wird für den betroffenen Teilbereich unter „3.2 Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzt.

4.1.4 Dachform und Dachneigung

Satteldach und Walmdach mit beidseitig gleicher Dachneigung, wobei der Hauptfirst mittig anzuordnen ist. Krüppel-Walmdächer sind zulässig.

Dachneigung laut Planeintrag (Nutzungsschablone).

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform/-neigung je Doppelhaus zu wählen.

4.2 Äußere Gestaltung der Garagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° auszuführen.

Für die Außenverkleidung gilt Ziffer 4.1.3 entsprechend.

Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind in der Dachform und Firstrichtung einheitlich zu gestalten und in der Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

HINWEISE (zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften)

Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2), (3) und (4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Aufgestellt am 19.01.2017
Letztmals geändert am 28.10.2019

Stuttgart, Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Ausgefertigt
Neubulach, den

Petra Schupp,
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	08.03.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.03.2017
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	05.04.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	13.04.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	24.04.2017 26.05.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben	vom bis	06.04.2017 26.05.2017
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates für erneute Offenlage einschließlich Offenlagebeschluss gem. § 4a (3) BauGB	am	08.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	09.05.2019
Entwurf mit Begründung (erneute Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	17.05.2019 26.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben	vom bis	16.05.2019 21.06.2019
Beschluss über Anregungen	am	13.11.2019
Satzungsbeschluss Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	13.11.2019
Satzungsbeschluss Örtliche Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	13.11.2019
Ausfertigung der Satzungen	am	tt.mm.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	tt.mm.2019
Ausgefertigt Neubulach, den		

Petra Schupp,
Bürgermeisterin