

# **ENTWURF**

**Gemeinde Wutach, Ortsteil Ewattingen**

# **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan mit Vorhaben- und  
Erschließungsplan

**„Frohnwiesen Ost“,**

**Gemarkung Ewattingen**

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB -

# Inhaltsverzeichnis

<b>Ziffer</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
2.4	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind	4
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
<b>3.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise</b>	
3.1	Denkmalschutz	5
3.2	Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5

## 1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

#### Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 5 i.V.m. 4 Abs. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

#### Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß §§ 9 Abs. 2 i.V. mit 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Plangebiet dient der Errichtung von max. fünf (Mini-)Wohnhäuser mit Garagen/ Carports und Nebenanlagen.

Zur Verdeutlichung wird auf den beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Dem Vorhabenträger bleibt es offen innerhalb der Festsetzungen die Anordnung der geplanten Miniwohnhäuser zu variieren.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 16 – 21 a BauNVO)**

**2.2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

### **2.2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 als Höchstwert festgesetzt.

### **2.2.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 als Höchstwert festgesetzt.

### **2.2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **2.2.2 Höhenlage und Höhen von baulichen Anlagen (EFH und FH) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert auf NN festgesetzt. Dieser beträgt im Gesamtgebiet EFH max. 728,00 m.ü.NN.. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = max. 7,00 m.

## **2.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)**

### **2.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzel- und pro Doppelhaus sind jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

### **2.4.1 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzte Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde Wutach zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation. Die Errichtung von baulichen Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Anlage von Wegen, Straßen und Stellplätzen ist zulässig.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.5.1 Schonender Umgang mit dem Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

### **2.5.2 Schutz der Vegetationsflächen**

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

## **3. Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **3.1 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

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

Gemeinde Wutach Gemarkung Ewatingen	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frohnwiesen Ost“ Planungsrechtliche Festsetzungen
--	--

Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (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.

### **3.2 Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub**

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Es liegen Anhaltspunkte vor, dass der Baugrund im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Schwermetallgehalte aufweist. Bodenaushub aus dem Unterboden bzw. Untergrund kann erfahrungsgemäß ohne weitere Untersuchungen auf einer Deponie der Klasse 0 (DK 0) entsorgt werden. Näheres ist mit dem Deponiebetreiber abzuklären. Falls eine anderweitige Entsorgung von Bodenaushub angestrebt wird, sollte der Aushub auf Arsen und die Schwermetalle Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Thallium und Zink analysiert werden.

Wutach, 24. Mai 2019

Mauch, Bürgermeister