

ENTWURF

**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Ewattingen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

„Erweiterung Pension Fohrenberg“,

Gemarkung Ewattingen

Inhaltsverzeichnis

| Ziffer | Inhalt | Seite |
|---------------|--|--------------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 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 | 4 |
| 2.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 4 |
| 2.6 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 4 |
| 3. | Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise | |
| 3.1 | Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub | 5 |
| 3.2 | Denkmalschutz | 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)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet, zur Erweiterung der Pension Fohrenberg, festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Konkret sollen folgende bauliche Anlagen errichtet werden:

- Zwei Ferienhäuser,
- ein Betriebsleiterwohnhaus,
- ein Kinderspielplatz,
- ein Bouleplatz,
- ein Badeteich,
- verschiedene Sitzgelegenheiten und
- Stellplätze.

Dies zeigt auch der beigelegte Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

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

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Plangebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

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

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im Plangebiet festgesetzt auf GFZ = 0,8.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

**2.2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert für jedes Baufenster auf NN festgesetzt. 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 = 6,70 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.

**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 von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder gekennzeichnet.

In diesen Flächen sind sichtbehindernde Nutzungen, Bepflanzungen, sonstige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Aufschüttungen in Höhe von über 0,80 m unzulässig.

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.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzfestsetzung

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Bäume, die auf dem Gelände erhalten werden (derzeit geplant: Nußbaum, Kirschbaum und zwei Buchen), können als vorgenommene Pflanzungen angerechnet werden.

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

3.1 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).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf eine geeignete Deponie verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(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 – 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.

Wutach, 25.07.19

Mauch, Bürgermeister