GEMEINDE
KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN
„MINIHÄUSER ANKEN II“

TEXTTEIL

A) Bebauungsplan
B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Entwurf vom 10.10.2022

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

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: vom bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: ……...

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

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

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: ……...

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

Kuchen, den ……..

……
Bernd Rößner
Bürgermeister

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

Datum: TT.MM.JJJJ

A) Satzung über den Bebauungsplan "Minihäuser Anken II"

Rechtsgrundlagen:

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)*
- ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
- ***Planzeichenverordnung (PlanzV)*** *vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	*in der Fassung vom*
Planungsrechtliche Festsetzungen	*in der Fassung vom*
Hinweise zum Bebauungsplan	*in der Fassung vom*
Begründung	*in der Fassung vom*

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den ……..

Bernd Rößner
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ (nach § 9 BauGB)

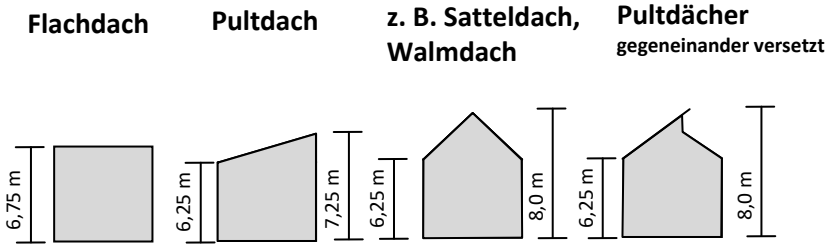
1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	**Allgemeines Wohngebiet (WA)** Siehe Planeinschrieb Zulässig sind: (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	**Grundflächenzahl (GRZ)** Siehe Planeinschrieb
max. TH = -,--m max. GH = -,--m	**Höhe der baulichen Anlagen** Siehe Planeinschrieb Die maximale Traufhöhe (max. TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (ausgenommen Flachdach, siehe hier max. Gebäudehöhe). Beim Pultdach (ohne Versatz) ist dies auf die niedrigere Außenwand zu beziehen. Die maximale Gebäudehöhe (max. GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten. 1. Flachdach: max. 6,75 m 2. Pultdach (ohne Versatz): max. 7,25 m 3. andere Dachformen wie beispielsweise versetzte Pultdächer: max. 8,0 m 

	Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb) in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die Bezugshöhe dient ausschließlich der Festlegung des unteren Bezugspunktes zur Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss nicht gleich der Bezugshöhe (BH) gewählt werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	**offene Bauweise** Siehe Planeinschrieb Es gilt die offene Bauweise

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	Baugrenzen Siehe Planeinschrieb Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	Nebenanlagen Nebenanlagen als Gebäude sind nicht zulässig.

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

Sp/ Ga Sp	**Stellplätze und Garagen** Siehe Planeinschrieb Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur in der im Plan gesondert mit Sp/ Ga bezeichneten Fläche zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig. Stellplätze sind außer in der im Plan gesondert mit Sp/ Ga bezeichneten Fläche auch in der mit Sp bezeichneten Fläche zulässig.

7. höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

max. 2 WE	**höchstzulässige Zahl der Wohnungen** Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude begrenzt. Siehe Planeinschrieb.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

privat	**private Verkehrsfläche** Siehe Plandarstellung

9. öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

V	**öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün** Siehe Plandarstellung

10. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Leitungsrecht Siehe Plandarstellung Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht wird festgesetzt, zugunsten: Gemeinde Kuchen: Abwasserleitung

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“

Rechtsgrundlagen:

- *Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)*

- ***Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)*

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Minihäuser Anken II“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den ……..

_____

Bernd Rößner
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Minihäuser Anken II“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachdeckung, Dachneigung

Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.

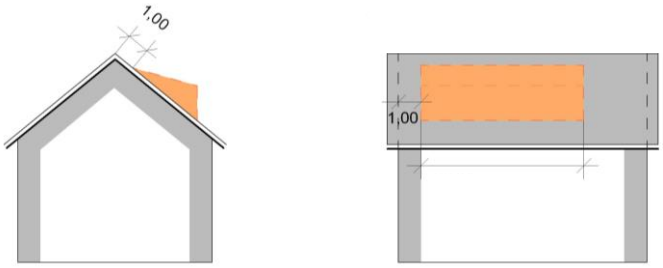
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 8°, ist das Dach vollflächig extensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.

Solar- und Photovoltaikanlagen müssen die Dachneigung der dazugehörenden Dachfläche aufweisen. Bei Flach- und flachgeneigten Dächern (Dachneigung 0° - 5°) sind Aufständerungen für Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Im Bereich der Anlagen kann auf die Begrünung verzichtet werden..

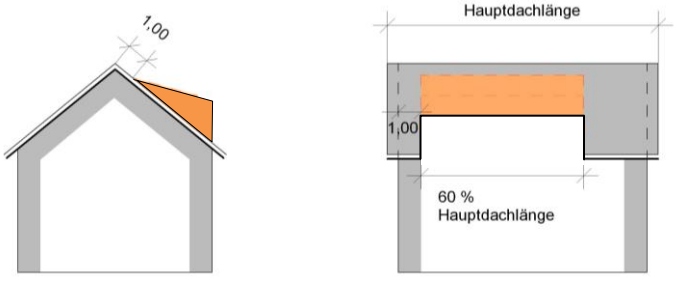
Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Querbauten

Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Die Abdeckung ist wie im Hauptdach auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.

Der Abstand von Gauben, Zwerchgiebeln und Querbauten zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).



Schleppdachgauben und Querbauten müssen eine Mindestdachneigung von 10° aufweisen. Zwerchgiebel und Querbauten sind bis zu einer Breite von 60% der Gebäudelänge zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.



	Außenwandflächen Aneinandergrenzende Gebäude sind im selben Material und in derselben Farbe (bezogen auf Farbton, Helligkeit, Sättigung) auszuführen.

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

	Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden. Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster).

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, auch zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Anken 1. Änderung“ sind lebende und tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

   Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

   Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Regelung zum Schutz des Bodens
   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 (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. 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. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
   Randeinfassungen durch Rabatten und Bordsteine und der erforderliche Fundamentbeton, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke für die Strom-und Telefonversorgung sind auf den Baugrundstücken in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

5. Grundstücksentwässerung
Die Rückstauebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.
Es wird empfohlen Niederschlagswasser von Dachflächen – so weit möglich – auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes und Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu beachten.

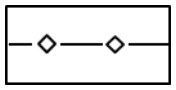
6. Naturschutzfachliche Hinweise

7.1. Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialen
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

7.2. Es wird angeregt, dass auf naturverträgliche Außenbeleuchtung wertgelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

7.3. Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

7. Es wird empfohlen auch die Dächer der Hauptgebäude mit extensiver Dachbegrünung zu versehen soweit diese mit flachen oder flach geneigten Dächern bis 10° ausgeführt werden.

8. Im Plangebiet befindet sich ein öffentlicher Abwasserkanal der Gemeinde Kuchen. Der Kanal darf gem. der geltenden Abwassersatzung nicht überbaut werden. Es ist ein Schutzstreifen für Unterhalt und Wartung von Bebauung freizuhalten. Auf das unter I.9. festgesetzte Leitungsrecht wird verwiesen