Wohngebiet „Kirchertäcker III“ und Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Bebauungspläne mit Satzungen über örtliche Bauvorschriften

- Billigung der Vorentwürfe
- Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 26.06.2023 in Großbettlingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wohngebiet „Kirchertäcker III“

Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

- Zustimmung zum Vorentwurf und den örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Bebauungsplan im „Vollverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

- Zustimmung zum Vorentwurf und den örtlichen Bauvorschriften
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

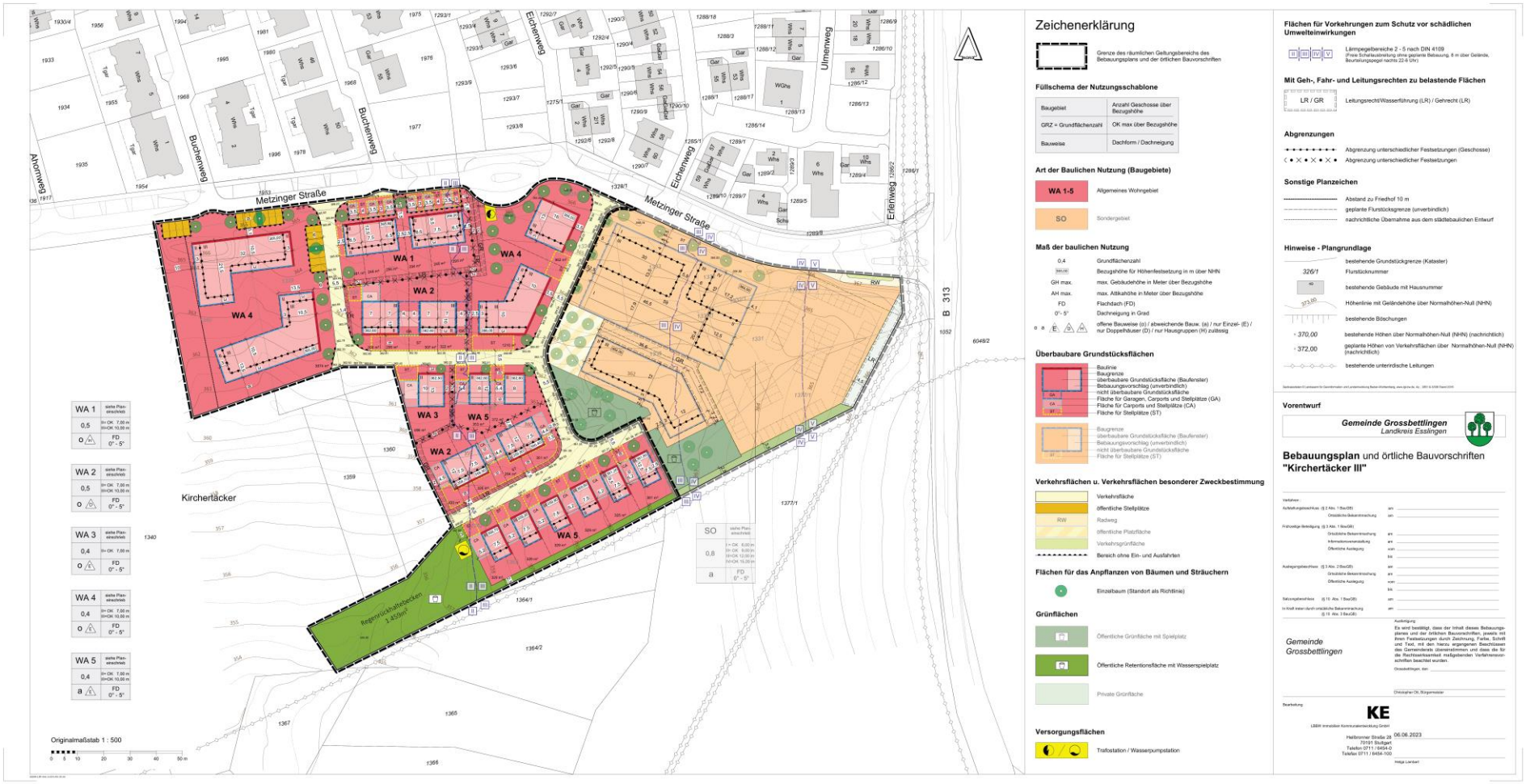
Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchertäcker III“

Orthophoto

mit Abgrenzung

Gebietsgröße ca. 1,73 ha

Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchertäcker III“ - Vorentwurf 06.06.2023



Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

Orthophoto

mit Abgrenzung

Gebietsgröße ca. 0,91 ha

Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ - Vorentwurf 06.06.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Kirchertäcker III“

Art der baulichen Nutzung:

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

- zulässig sind Wohngebäude
- alle weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △H	FD 0° - 5°

WA 2	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △D	FD 0° - 5°

WA 4	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 3	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 5	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
a △E	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Einzelhandel und Wohnen“

Art der baulichen Nutzung:

<u>Sondergebiet</u>

<u>„Einzelhandel und Wohnen“</u>

- zulässig sind: Lebensmittelmarkt (max. 1.100 m² Verkaufsfläche),

  Randsortimente max.10 % (110 m²) der Verkaufsfläche.

  Geschäfts- und Bürogebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

  Wohnungen

- Nicht zulässig sind: Einkaufszentren

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen - „Kirchertäcker“

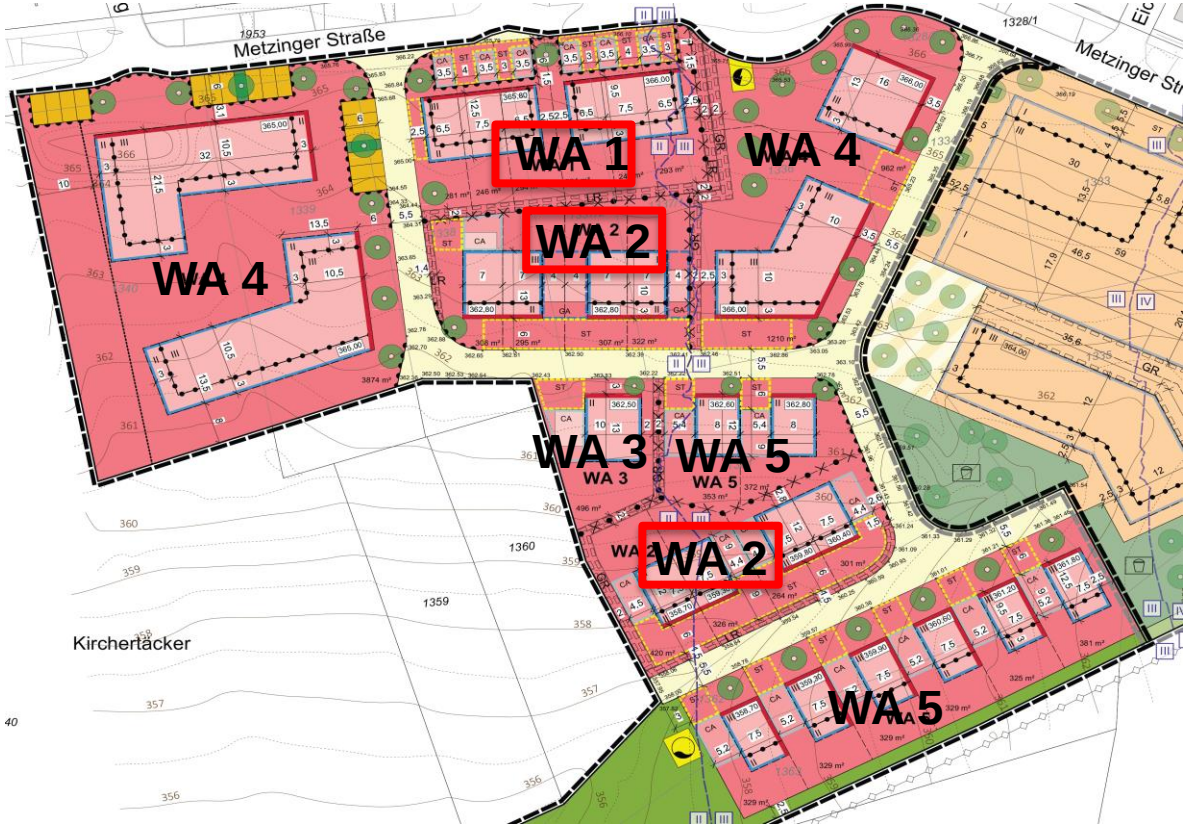
Maß der baulichen Nutzung:

<u>Grundflächenzahl</u>

- WA 1-2: GRZ = 0,5
- WA 3-5: GRZ = 0,4

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
O △H	FD 0° - 5°

WA 3	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m
O △E	FD 0° - 5°



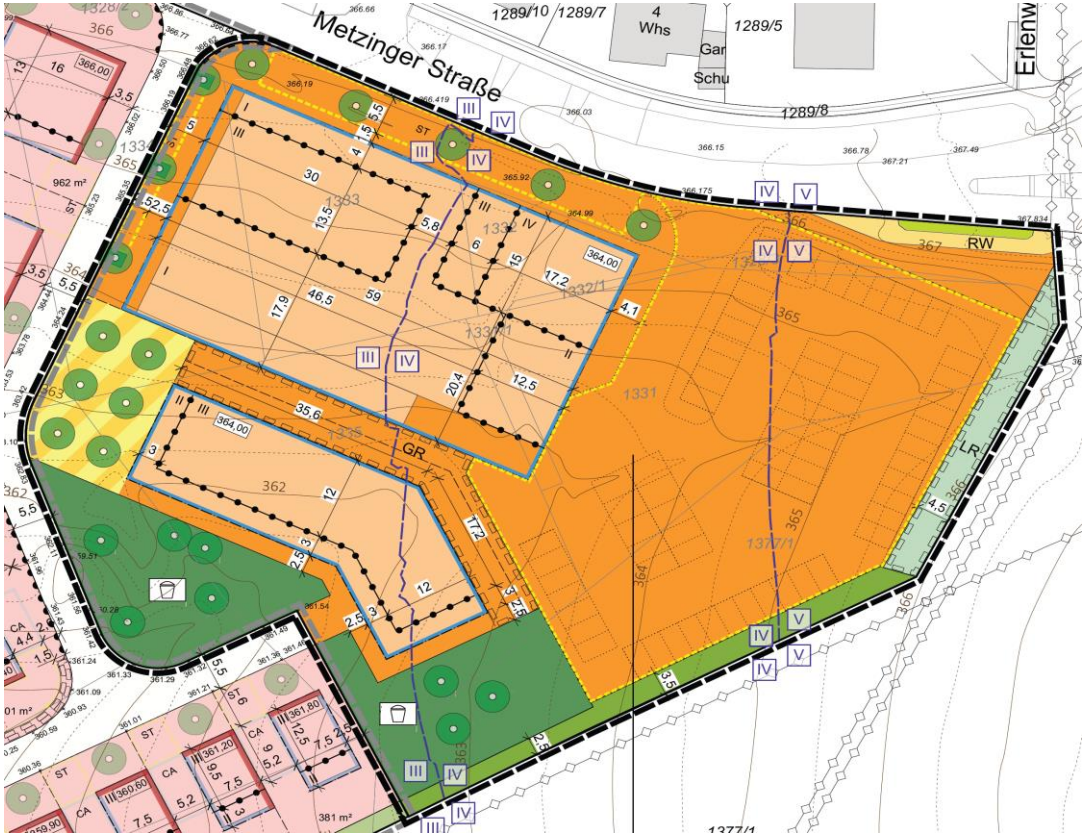
Planungsrechtliche Festsetzungen - „Einzelhandel und Wohnen“

Maß der baulichen Nutzung:

<u>Grundflächenzahl</u>

- SO: GRZ = 0,8

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°



Planungsrechtliche Festsetzungen

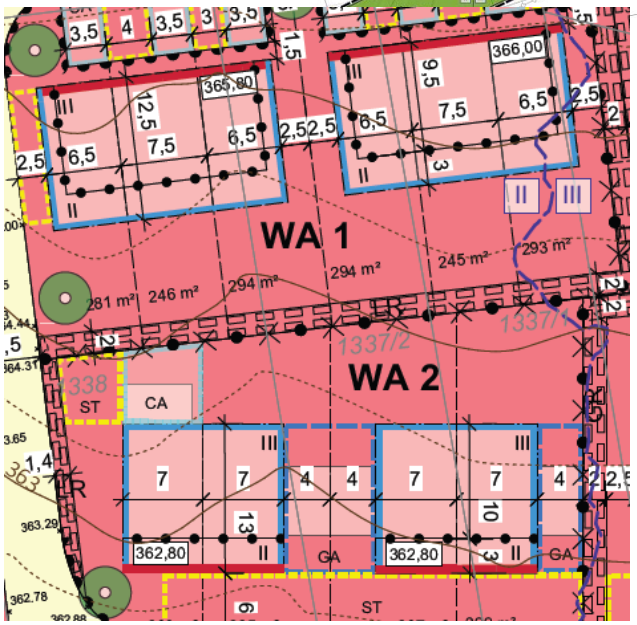
Maß der baulichen Nutzung:

<u>Zahl der Geschosse</u>

- WA: 2 bis 3 Geschosse
- SO: 1 bis 4 Geschosse
- Die Einrückung von Staffeldach-geschossen ist mit einer „Knödellinie“ gekennzeichnet

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △H	FD 0° - 5°

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°



Planungsrechtliche Festsetzungen – „Kirchertäcker“

Bauweise:

<u>WA 1 – WA 4:</u>

- offene Bauweise
- Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △H	FD 0° - 5°

WA 2	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △D	FD 0° - 5°

WA 4	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 3	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 5	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
a △E	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Kirchertäcker“

Bauweise:

<u>WA 5:</u>

- abweichende Bauweise
- Kettenhäuser, einseitiger Grenzbau

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △H	FD 0° - 5°

WA 2	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △D	FD 0° - 5°

WA 4	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 3	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m
o △E	FD 0° - 5°

WA 5	siehe Plan-einschrieb
0,4	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
a △E	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Einzelhandel und Wohnen“

Bauweise:

<u>SO:</u>

- abweichende Bauweise
- keine Begrenzung der Gebäudelänge

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

<u>Zulässige Dachformen:</u>

- Flachdach: 0° - 5°

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
o △H	FD 0° - 5°

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Kirchertäcker“

Maß der baulichen Nutzung:

<u>Höhe der baulichen Anlagen:</u>

- Flachdach: II = OK 7,00 m
  III = OK 10,00 m

WA 1	siehe Plan-einschrieb
0,5	II= OK 7,00 m III=OK 10,00 m
O H	FD 0° - 5°

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Einzelhandel und Wohnen“

Maß der baulichen Nutzung:

<u>Höhe der baulichen Anlagen:</u>

- Flachdach: I = OK 6,00 m
  II = OK 9,00 m
  III = OK 12,00 m
  IV = OK 15,00 m

SO	siehe Plan-einschrieb
0,8	I = OK 6,00 m II= OK 9,00 m III=OK 12,00 m IV=OK 15,00 m
a	FD 0° - 5°

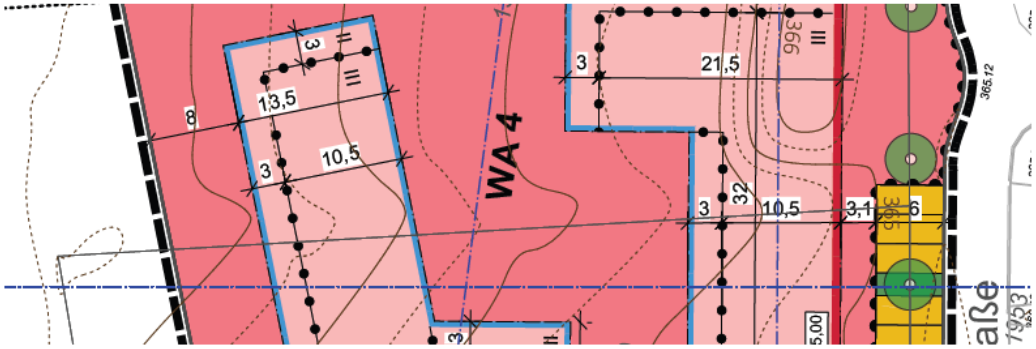
Planungsrechtliche Festsetzungen

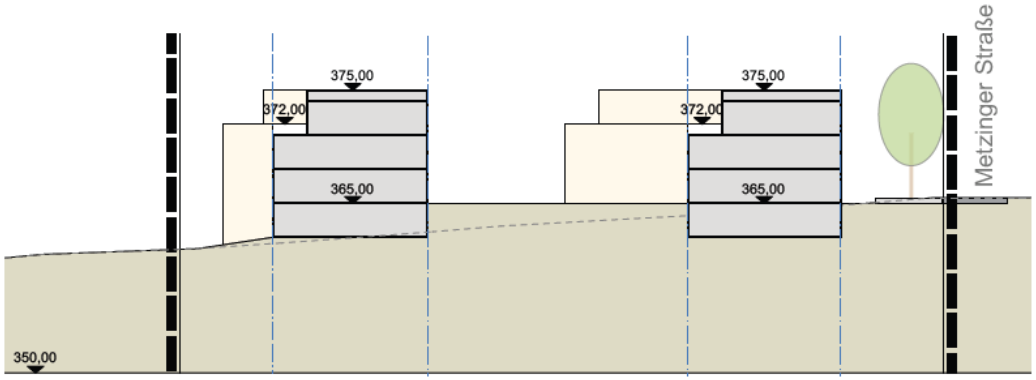
Maß der baulichen Nutzung:

<u>Bezugshöhen</u>

- Festsetzung über Normalhöhennull (NHN)
- Die Bezugshöhe für jedes Grundstück wurde anhand der Topographie und der geplanten Straßenhöhe individuell festgesetzt.
- Eine Bindung an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht nicht

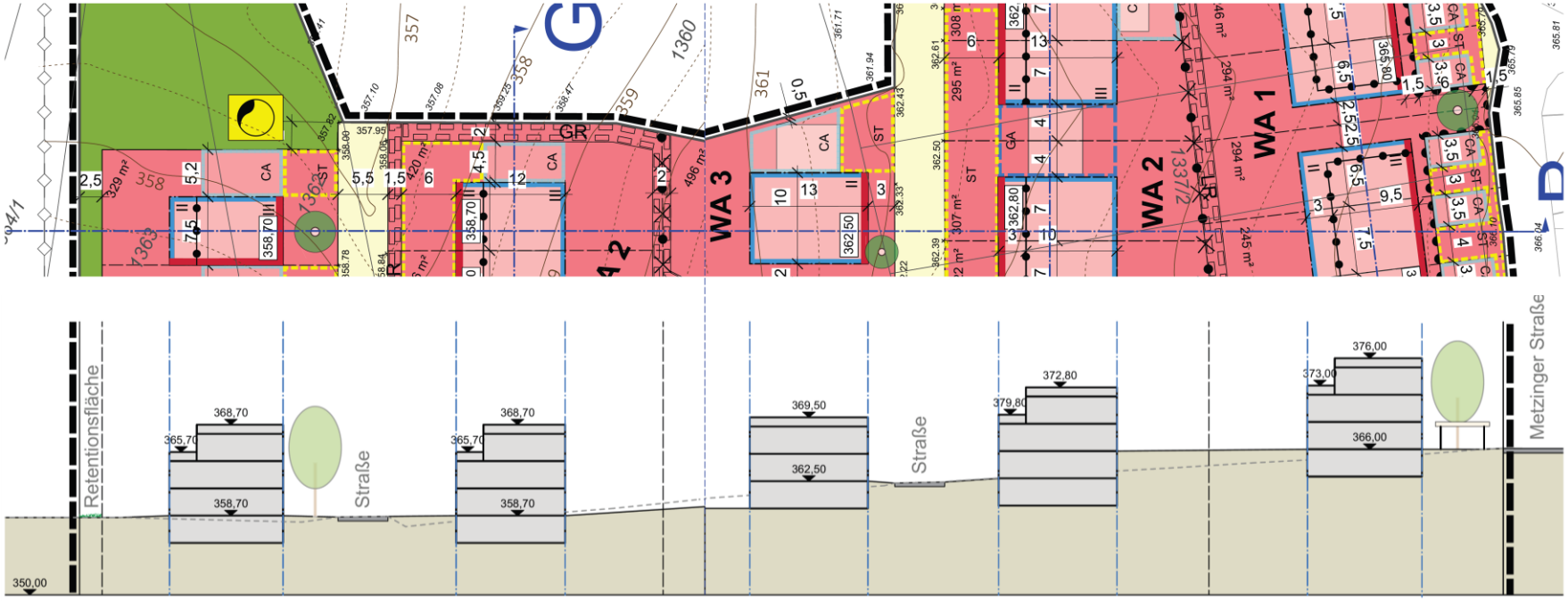
Geländeverlauf und Gebäudeeinpassung „Kirchertäcker“





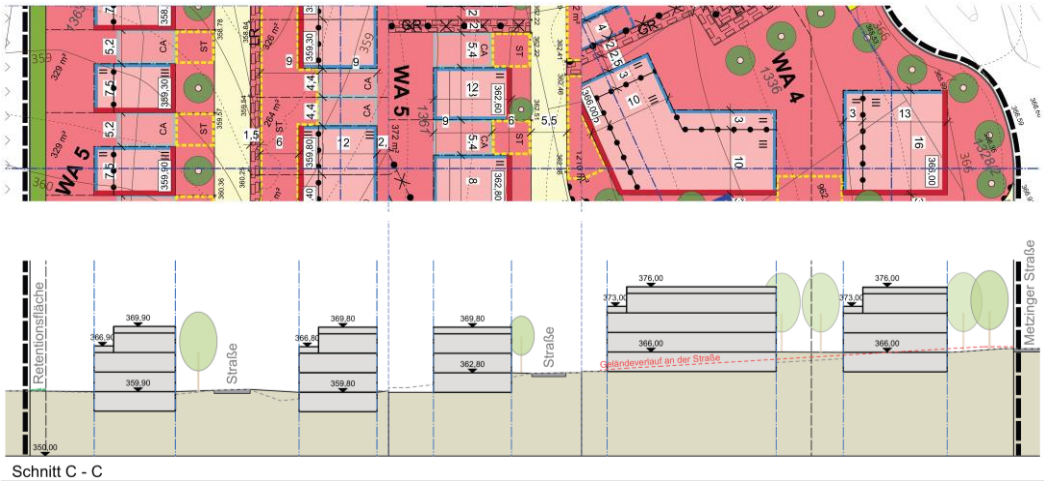
Schnitt A - A

Geländeverlauf und Gebäudeeinpassung „Kirchertäcker“

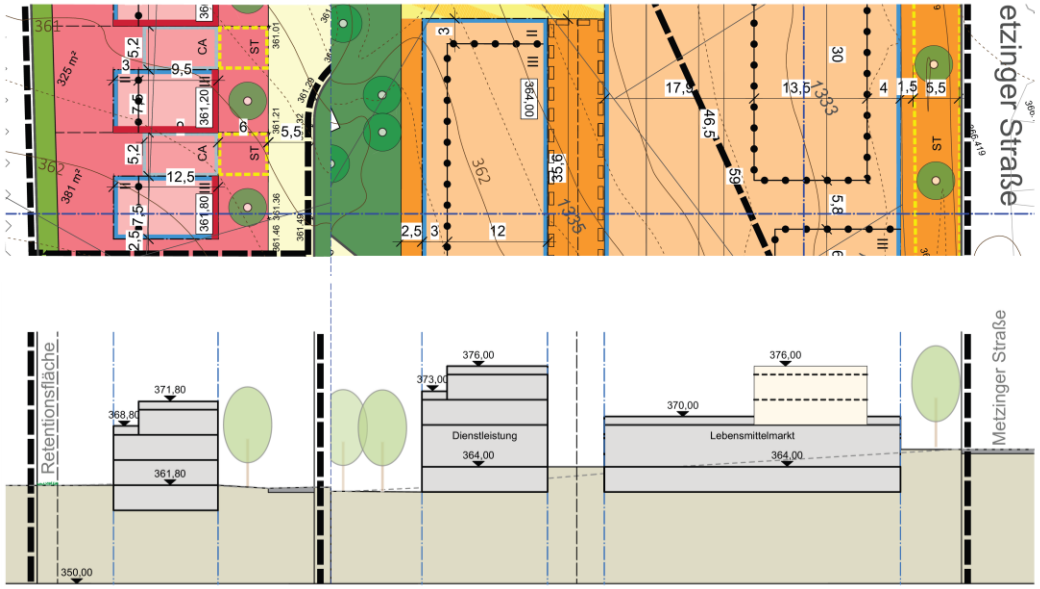


Schnitt B - B

Geländeverlauf und Gebäudeeinpassung

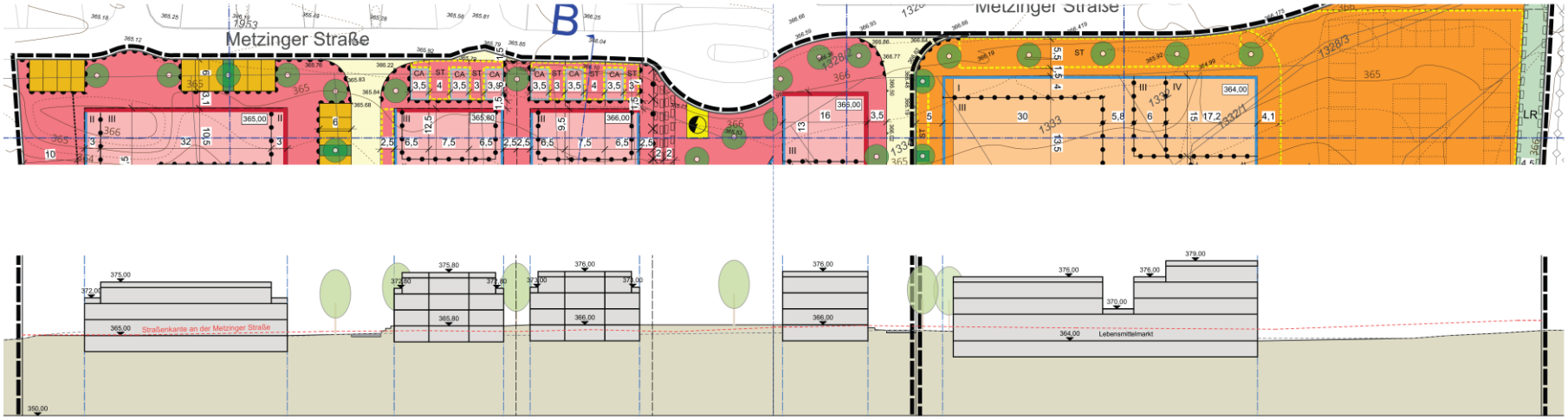


Schnitt C - C



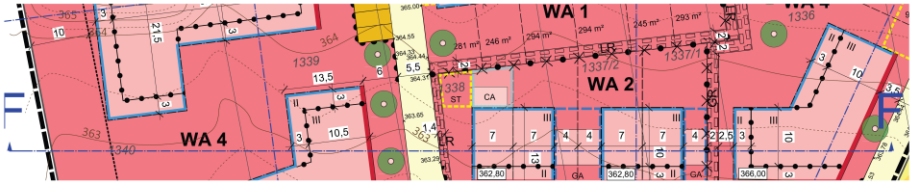
Schnitt D - D

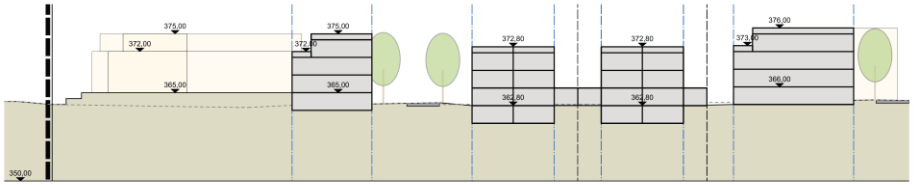
Geländeverlauf und Gebäudeeinpassung



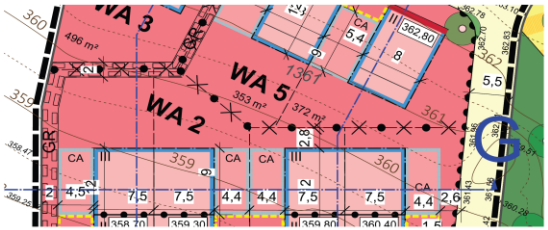
Schnitt E - E

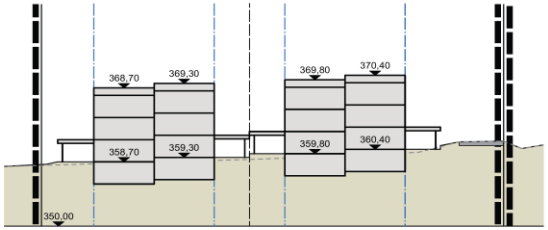
Geländeverlauf und Gebäudeeinpassung „Kirchertäcker“





Schnitt F - F





Schnitt G - G

Planungsrechtliche Festsetzungen – „Kirchertäcker“

Überbaubare Grundstücksflächen

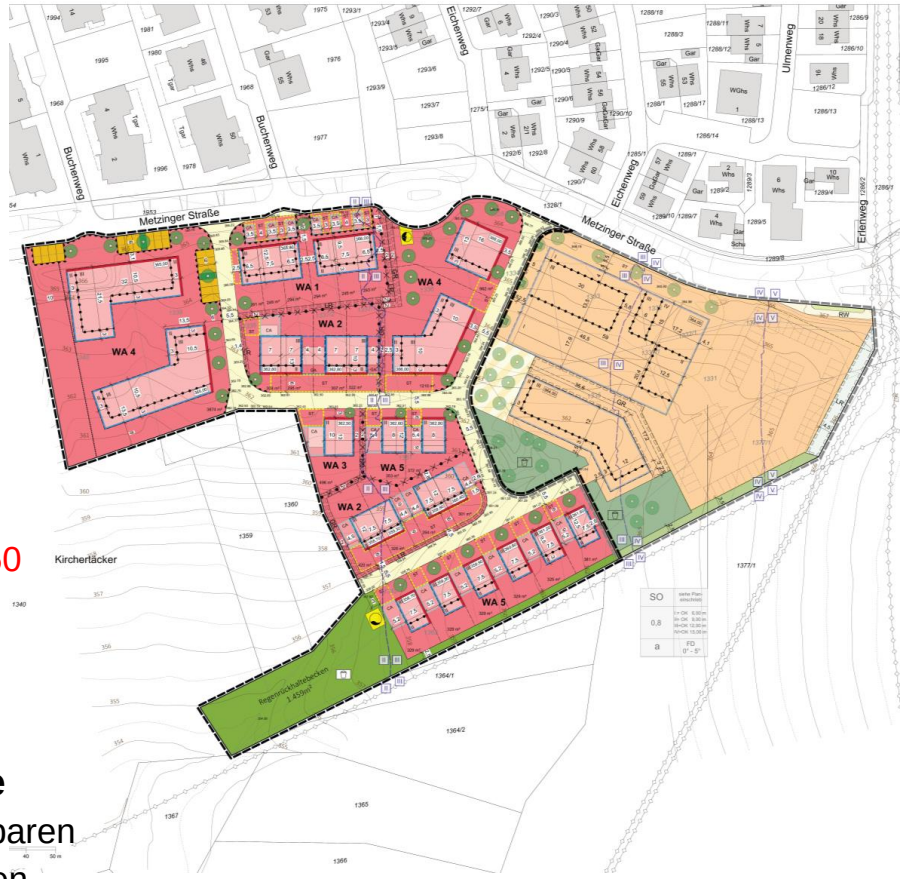
- Festsetzung durch Baugrenzen und Baulinien
- Diese gelten nur oberirdisch,
  Tiefgaragen dürfen darüber hinaus gehen

Flächen für Nebenanlagen

- Nebenanlagen bis 20 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- mit einem Mindestabstand von 3 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Abfallboxen haben einem Mindestabstand von 0,50 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen, Retentionsflächen und Friedhofsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

- Flächen für Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesondert mit GA ausgewiesen.
- Flächen für Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gesondert mit GA und CP ausgewiesen.
- Flächen für offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch GA, CP und ST ausgewiesen



Planungsrechtliche Festsetzungen – „Einzelhandel und Wohnen“

Überbaubare Grundstücksflächen

- Festsetzung durch Baugrenzen und Baulinien
- Diese gelten nur oberirdisch, Tiefgaragen dürfen darüber hinaus gehen

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Flächen für offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch ST ausgewiesen (gelbe Linien)

Planungsrechtliche Festsetzungen

Photovoltaikanlagen und Solarthermie-Anlagen

- nur in schräg aufgeständerter Form über der Dachbegrünung zulässig

Ein- und Ausfahrtverbote

- Festsetzung entlang öffentlicher Stellplätze und öffentlicher Verkehrsfläche in Kurven

Versorgungsflächen

- Trafostation und Wasserpumpstation im Gebiet „Kirchertäcker“

Flächen die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

- Retentionsfläche im Süden von „Kirchertäcker“
- kann als öffentlicher Wasserspielplatz genutzt werden

Planungsrechtliche Festsetzungen

Leitungs- und Gehrechte

- LR: zugunsten der Leitungsträger
- GR: zugunsten der Begehbarkeit durch die Öffentlichkeit

Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche im Süden zwischen den beiden Gebieten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Artenschutzmaßnahmen
- Bodenschutzmaßnahmen
- Niederschlagswasser von Privatgrundstücken:
  Retentionszisternen

  WA 1 – 3, 5: pro Baugrundstück
  3 m³ Brauchwasser zzgl.
  Retentionsvolumen nach Berechnung

  WA 4: pro Wohneinheit
  1 m² Brauchwasser zzgl.
  Retentionsvolumen nach Berechnung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

- Unbebaute und unbefestigte Flächen sind mit Vegetation gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Kunstrasenflächen und Steinschüttungen sind unzulässig.
- Flachdächer sind zu mindestens 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen, Dachterrassen sind davon ausgenommen.
- **<u>WA</u>:** pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.
- **<u>SO</u>:** pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche

  ist 1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

  (bei Platzmangel ausnahmsweise auf öffentlicher Grünfläche anrechenbar)
- Einzelbäume auf öffentlicher Fläche
- Öffentliche Retentionsfläche
- Private Grünfläche mit Leitungsrecht

Werbeanlagen

WA:

- Nur am Ort der Leistung und nur an Hauswänden bis maximal 1,0 m x 1,0 m.

SO:

- Nur am Ort der Leistung zulässig.
- Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 7,5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überragen.
- Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung.
- Ausnahmsweise sind Werbeanlagen zulässig, die bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO als Hinweisschilder im Zufahrtsbereich des Betriebsgrundstücks bis zu einer Höhe von 4,00 m darstellen. Die Hinweistafel darf eine Größe von 4 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- Auf dem Baugrundstück ist im östlichen Grundstücksbereich außerhalb der privaten Grünfläche ein Fahnenmast bis 8,00 m Höhe zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Aufschüttungen und Abgrabungen - WA

- Auf der Erschließungsseite darf bis zum Hausgrund auf Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche abgegraben werden.
- Pro Gebäude darf eine Tiefgaragenzufahrt abgegraben werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m ab dem bestehenden Gelände zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

WA:

- Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, Retentionsflächen und Friedhofsflächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind diese bis 1,80 m Höhe zulässig.
- Außerdem sind blickdurchlässige Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
- Mauern sind nur als notwendige Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke bis 1,0 m Höhe zulässig.
- Sichtschutzelemente bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einer Länge von maximal 3,00 m und einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

SO:

- Keine Einfriedungen zulässig

Gestaltung der Freiflächen im WA

- Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind mit Vegetation gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen sind unzulässig.
- Abfallboxen sind durch geeignete Bepflanzung einzugrünen.

Stellplatzverpflichtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine **Kfz-Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße** wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 40 qm Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz
- pro Wohneinheit größer 40 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze
- pro Wohneinheit größer 80 qm Wohnfläche: 2,0 Kfz-Stellplätze

Halbe Stellplätze werden pro Gebäude im Ergebnis aufgerundet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine **Fahrradstellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße** wie folgt festgesetzt:

- pro Wohneinheit kleiner 40 qm Wohnfläche: 1 Fahrradstellplatz
- pro Wohneinheit größer 40 qm Wohnfläche: 2 Fahrradstellplätze

Gutachten

- **Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
  keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

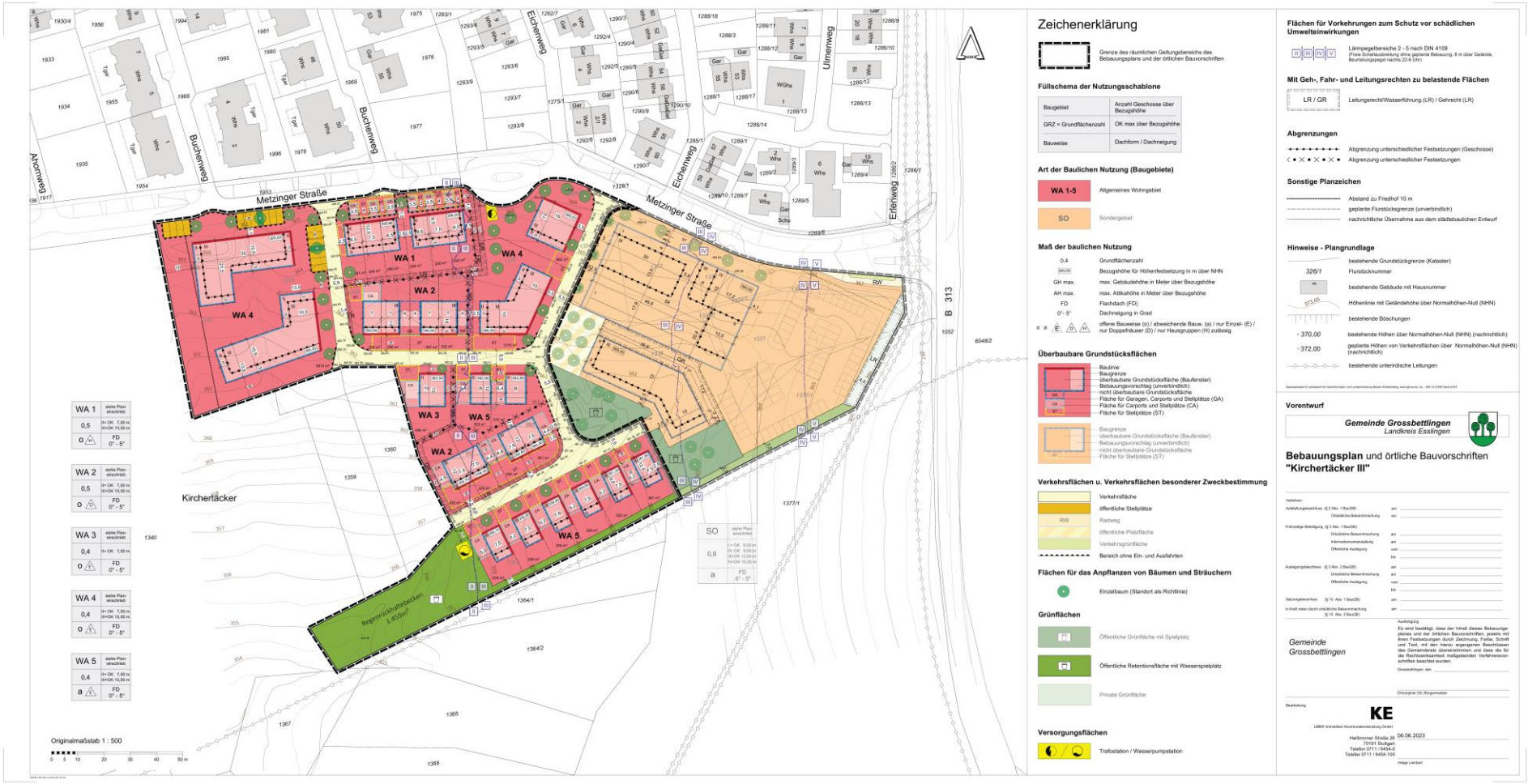
- **Fachgutachten zu Geruchsimmissionen**
  keine Nutzungseinschränkungen

- **Geotechnischer Bericht**
  Versickerung nicht möglich

- **Verkehrliche Untersuchungen**
  Signalanlage zur B 313 erforderlich

- **Schallimmissionsgutachten**
  noch nicht fertig gestellt, Abstimmungen erforderlich

Bebauungsplan Wohngebiet „Kirchertäcker III“ - Vorentwurf 06.06.2023



Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ - Vorentwurf 06.06.2023

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

KE

Menschen
Ideen
Lösungen