

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie Änderung 1 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGL.I. S. 132 sowie Änderung Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landebauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8.08.1995 (GBl. S. 617) sowie Änderung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582 / 698) sowie Änderung vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 MD : Dorfgebiet (§ 5 BAUNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 7

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Wohngebäude
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Die Höhe der Gebäude darf folgende maximale Höhe betragen :
 - Reithalle 209,00 NN
 - Wohnhaus 212,00 NN
- Die Höhe der Gebäude darf von fertiggestellten Gelände bis zur nördlichen Traufe (Schnittpunkt Außenwand-Oberkante Sparren) 6,50 m betragen.
- Die Höhe der Gebäude darf von fertiggestellten Gelände bis zur Oberkante First folgende maximale Höhe betragen
 - Reithalle 9,00 m
 - Wohnhaus 8,00 m

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ / Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 19-21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind als Höchstwert festgesetzt:

- GRZ 0,6
- GFZ 1,2

1.2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse des Wohngebäudes wird gemäß § 20, (1) BauNVO auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

1.3 Bauweise (23 BauNVO)**1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für die Erschließung (Zuwegung) zulässig.

1.4 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Die Zahl der Wohnungen im Geltungsbereich wird auf max. 2 Einheiten begrenzt.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Die Versorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch auszuführen.

1.6 Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1.6.1 Entlang des Schambachs ist ein Gewässerrandstreifen (Uferschutzstreifen) von 5 m einzuhalten. Darin sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Unterhaltung der Gewässer, die Pflege des Bestandes sowie Gefahrenabwehr nicht beeinträchtigt wird. Verboten ist der Umbruch von Grünland, der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich sind.

1.6.2 Sämtliche Flächen außerhalb von Gebäuden einschl. der Zufahrt und der Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.7.1 Auffüllungen und Abtragungen gemäß Gestaltungsplan sind zulässig, die Geländebeziehungen der Nachbarschaftsgrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25)

1.8.1 Standortfremde Gehölze im südlichen Geltungsbereich wie Nadelbäume sind in turnusmäßiger Gehölzpflege zu entfernen und durch ortstypische Gehölze zu ersetzen. Gehölzfreier Zeitraum ist zu vermeiden.

1.8.2 Im Geltungsbereich sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum sowie entlang der nördlichen und östlichen Grenze eine Gebietseingrünung mit Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Eine Pflanzliste für die Gemeinde Bötzingen über die ortstypischen Pflanzen ist als Anlage 1 beigefügt. In den geschützten Bereichen (Biotope) sind Eingriffe mit der Naturschutzbehörde abzustimmen, grundsätzlich besteht Erhaltungsgebot für die vorhandene gebietsheimische Vegetation.

1.9. Denkmalschutzrechtliche Belange

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dacheindeckung ist in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Desweiteren sind Dachbegrünungen zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten mit insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Dachseite sowie zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Außenwände

- 2.2.1 Die Außenwände des Wohngebäudes sind als Putzfassade auszuführen. Fassadenteile aus Holz, Glas, Metall oder Beton, sowie Materialien zur solaren Energiegewinnung sind als Fassadenteile sowie an der Halle zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff.

2.3 Bestimmungen zur Regen- und Abwasserbehandlung

2.3.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bötzingen gemäß Entwässerungssatzung abzuleiten.

2.3.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Regenwasser von Dachflächen sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bötzingen gemäß Entwässerungssatzung abzuleiten. Freiflächen sollen versickert werden. Regenwassernutzungsanlagen sind anzuzeigen.

2.3.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an den Revisionsschacht (Hausanschlußleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde Bötzingen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

2.4 Stellplätze und Garagen

- 2.4.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bötzingen – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen – (in Kraft getreten am 04.04.1996) auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2 Allgemeine Bestimmungen

- 3.2.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist zu vermeiden.
- 3.2.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung soll Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- 3.2.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.3.1 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verteilt werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit eine erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen nicht überschreiten.

Bötzingen, 22.07.2008

 

Schneckenburger
Bürgermeister



Dipl.Ing. Michael Fischer
Planverfasser

Pflanzliste Gemeinde
Bötzingen

(203)

Feld-Ahorn, Maßholder	(Acer campestre)	FAh
Schwarz-Erle	(Alnus glutinosa)	SEr
Hänge-Birke	(Betula pendula)	Bi
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hb
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hri
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)	Ha
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Craaegus laevigata</i>)	ZWd
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Craaegus monogyna</i>)	EWd
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Pf
Rotbuche	(<i>Fagus Sylvatica</i>)	Bu
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)	Fb
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)	Es
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)	Lig
Zitterpappel, Espe	(Populus tremula)	ZP
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)	VKi
Gewöhnliche Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)	TKi
Schlehe	(Prunus spinosa)	Sc
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)	TEi
Stiel-Eiche	(Quercus robur)	SEi
Echter Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)	Kd
Echte Hunds-Rose	(Rosa canina)	HRo
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)	WRo
Silber-Weide	(Salix alba)	SiW
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)	SaW
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)	GW
Purpur-Weide	(Salix purpurea)	PW
Fahl-Weide	(Salix rubens)	FW
Mandel-Weide	(<i>Salix triandra</i>)	MW
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)	KW
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	SHo
Echte Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)	Mb
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)	Els
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)	WLi
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)	SLi
Feld-Ulme	(Ulmus minor)	FUI
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)	WS
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	GS

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.