

Gemeinde Nusplingen
Bebauungsplan
„Hirtenwiese II – 1. Änderung“

Bebauungsplan Teil B
Schriftliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a.) Lageplan M 1:500, Plan-Nr. nu02140a_05.dwg vom 23.05.2023 (Teil A)
- b.) Schriftliche Festsetzung, T-Nr. nu02440a.docx vom 23.05.2023 (Teil B)
- c.) Begründung Text.- Nr. nu02240a.docx vom 23.05.2023
- d.) Umweltbeitrag vom Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 06.03.2023

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden in Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Inhalte und örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Nusplingen

Nusplingen, den 23.05.2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I Seite 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl I S. 2939), am 10. September 2021 (BGBl I S. 4147) und zuletzt am 04. Januar 2023 (BGBl I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802, 1808).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II“ der Gemeinde Nusplingen mit Genehmigung vom 18.09.2002 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für den Bereich „Hirtenwiese II – 1. Änderung“ werden folgende Festsetzungen ergänzt bzw. geändert:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von §4 BauNVO und Mischgebiet (MI) im Sinne von §6 BauNVO entsprechend Einschrieb im Plan

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Grundflächenzahl ist mit max. 0,4 (Höchstwert) festgelegt.

2.3 Für die Anzahl der Vollgeschosse wird festgelegt:

2.3.1 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

2.4 Die ursprüngliche Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen wird aufgehoben

3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§9 Abs. 2 BauGB; §16, Abs. 2 und §18 BauNVO) Traufhöhe

3.1 Traufhöhe

3.1.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

3.1.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die im Bebauungsplan Teil A als Planeinschrieb festgelegte Erdgeschoss-Rohfußboden-Höhe (EFH). Diese wird festgesetzt auf Straßenhöhe in Gebäudemitte + 0,5 m

3.1.3 Es gilt eine maximale Traufhöhe von 6,00 m.

3.2 Firsthöhe

3.2.1 Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (ohne Kamin).

3.2.2 Als unterer Bezugspunkt gilt derselbe wie bei der Traufhöhe.

3.2.3 Es gilt eine maximale Firsthöhe von 9,00 m

3.3 Von der im Bebauungsplan Teil A festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhe (EFH) kann abgewichen werden, sofern

a) die absolute Abweichung zu der festgesetzten EFH beträgt $\pm 0,20$ m und

b) die absolute Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf m+NN, nicht überschritten wird.

Die maßgebende, absolute Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten EFH zuzüglich den in Ziffer 3.1 und 3.2 ausgewiesenen Höchstwerten.

Darüber hinaus darf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden.

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

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgetragen wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.

4.1.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag bzw. -aushub ist schonend und unter sorgsamer Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Abgetragenes bzw. ausgehobenes Bodenmaterial ist in Bodenmieten zu lagern. Es sind gesonderte Mieten für Ober- und Unterboden anzulegen. Die Mieten sind verdichtungsfrei und erosionsgeschützt mit einer maximalen Höhe von 2 m für Oberboden und 4 m für Unterboden anzulegen.

4.1.3 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden und angrenzenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.1.4 Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockenem bis schwach feuchtem Boden und bei entsprechender Witterung durchzuführen.

4.1.5 Ein Überschuss an Ober- bzw. Unterboden ist an anderer Stelle im Sinne einer Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen oder Bewirtschaftungserleichterung wiederzuverwenden. (Grünanlagen, Rekultivierung etc.). Geplante Bodenauftragungen sind mit der unteren Natur- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Haupt- und Nebenanlagen mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind extensiv mit autochthonem Saatgut zu begrünen (Bspw. Saatgutmischung 18 „Dachbegrünung“ der Firma Rieger-Hofmann aus dem Ursprungsgebiet Nr. 13 „Schwäbische Alb“). Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzusäen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken; es sind entsprechende Kombisysteme einzusetzen.

4.3 Glas- oder Metallfassaden

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Dafür wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ verwiesen.

4.4 Beleuchtung

Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) wird begrüßt. Es ist anzumerken, dass ein Farbspektrum im warmweißen Licht (1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) zu verwenden ist. Sollten beleuchtete Werbeanlagen errichtet werden, wird angeregt, diese mindestens zwischen 23 und 5 Uhr abzuschalten.

Die festgesetzten Pflanzgebote und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen des Bebauungsplans „Hirtenwiese II“ mit zugehörigem Grünordnungsplan (Büro Dr. Grossmann, 2001) der Gemeinde Nusplingen mit Genehmigung vom 18.09.2002 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5 Nachrichtliche Übernahme (§9, Abs. 6 BauGB)

5.1 (wegen §20 und § 27 Denkmalschutzgesetz) Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 26 – Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen. Auch ist das Regierungspräsidium, Referat 26 hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtliche Grundlage

- Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S.357, ber. S.416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl., Seite 1095, 1098).

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hirtenwiese II“ der Gemeinde Nusplingen mit Genehmigung vom 18.09.2002 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für den Bereich „Hirtenwiese II – 1. Änderung“ werden folgende Bauvorschriften ergänzt bzw. geändert:

6 Dächer (§74, Abs. 1, Nr. 1 LBO)

- 6.1 Als Dachformen sind Flach-, Sattel-, Pult-, Walm- und Sonderdachformen zulässig.
- 6.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 38° zulässig.
- 6.3 Dächer mit Neigungen von 0 – 5° (Flachdächer) sind zu begrünen.
- 6.4 Garagendächer sind zu begrünen.
- 6.5 Dachflächen aus unbeschichteten Materialien sind unzulässig.

7 Schutzzonen

- 7.1 Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Heuberg“. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 10.05.1989 zu beachten sind.

Nusplingen, den 21.12.2023

..... (Alisch, Bürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Hirtenwiese II – 1. Änderung“

Gemeinde Nusplingen - Heidenstadt, Landkreis Zollernalbkreis

1. Aufstellungsbeschluss nach §13a BauGB durch den Gemeinderat am 09.03.2023.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.03.2023.
3. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.03.2023.
4. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom 03.04.2023 bis zum 05.05.2023 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich am 24.03.2023 bekannt gemacht.
5. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom 03.04.2023.
6. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am 27.07.2023.
7. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am 27.07.2023. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom 27.07.2023.
14. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am 22.12.2023.

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 22.12.2023 in Kraft.

Nusplingen, den 21.12.2023

.....(*Alisch, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt. Ausgefertigt:

Nusplingen, den 21.12.2023

.....(*Alisch, Bürgermeister*)

(*Datum, Stempel, Unterschrift*)