



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)

Gemeinde Lichtenwald

Gemarkung Thomashardt

Bebauungsplan „Pfandäcker“

Stand: 20.09.2016



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Pfandäcker" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Bezugshöhen (§ 18 (1) BauNVO)

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe über NN für die festgesetzte max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.



2.2.2 maximale Gebäudehöhen

(§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Bei Nebenfirsten darf die Traufhöhe überschritten werden, sofern deren „Unterordnung“ (vgl. Ziff. I.6.) erhalten bleibt.

FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im WA1 sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Im WA2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

E = nur Einzelhäuser zulässig

5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

(§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Eine Abweichung davon um höchstens 5 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.



7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können auch innerhalb der dafür besonders festgesetzten Flächen (Nba) zugelassen werden.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (Nba) beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Dachpunkt) 9,0 m.

In den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straße und Haupt-/Wohngebäude und deren Verlängerung) sind sie nicht zulässig.

Holzschutzzäune sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür besonders festgesetzten Flächen (Ga) zugelassen werden (§ 23 Absatz 5 BauNVO). Die Zulassung der überdachten Stellplätze und Garagen erfordert eine Ermessensentscheidung der unteren Baurechtsbehörde. Die Zulassung erfolgt entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder - bei genehmigungsfreien bzw. „freigestellten“ Vorhaben - in einem eigenen Verfahren.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze können in unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zugelassen werden.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen unzulässig.

An den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan mit einem roten Kreis markierten Grundstücken sind abweichend von § 6 (1) 2 LBO gemäß § 6 (3) 1 LBO Garagen an den Nachbargrenzen bis zu einer Wandfläche von 35 m² zulässig.

9. Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über der Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.



10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 3.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg 1) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
3. Die mit Pflanzgebot (Pg 2) belegten Flächen sind als Pflanzflächen anzulegen, mit Obstbäumen und heimischen Sträuchern lt. nachfolgender Pflanzenliste auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Pflanzenliste

Bäume im Verkehrsbereich

(Pflanzgröße STU16/ 18 cm)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kastanie (*Aesculus*- Sorten)

Bäume im Bauplatzbereich

(Pflanzgröße STU 14/ 16 cm)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
Wildapfel (*Malus silvestris*)
Zierapfel (*Malus*- Sorten)
Obstbäume (Hochstamm)

Heimische Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildrose (*Rosa canina*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Eibe (*Taxus baccata*)

4. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 200m² Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 2. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.
5. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
6. Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen von Privatgrundstücken vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden.



10.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1. Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem Licht (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

2. Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

V1- Baufeldfreimachung

Gehölzrodungen, Gebäudeabbruch und Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vegetationsperiode zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

3. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden für heimische Vogelarten sowie für die Fledermausarten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Nisthilfen für Vogelarten in vorhandenem Obstbaumbestand
- Fledermaushöhlen an vorhandenem Baumbestand am Waldrand
- Schaffung eines Ersatzquartiers in einer vorhandenen Feldscheune

10.4 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Ausgleichskonzept für das Baugebiet sieht die Aufwertung vorhandener Lebensräume vor. Als Kompensationsmaßnahme wird die Renaturierungsmaßnahme am Kaltereutebach weiterverfolgt.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



12. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Innerhalb der örtlichen Bauvorschriften sind Festsetzungen zur Gestaltung der in Satz 1 genannten Bereiche ausgeführt. (Vergl. Ziff. III. 3 – Ausgestaltung der unbebauten Flächen)

13. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu nutzen (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. IV.8).

14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden bei Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II: $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sie erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen ($R'_w = 38 - 40 \text{ dB}$), die die Raumlüftung bei geschlossenem Fenster ermöglichen.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan werden die Baufenster gekennzeichnet, bei welchen mindestens der Lärmpegelbereich II erreicht wird.



15. Leitungsrechte (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

LR1: Leitungsrecht zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg (Straßenbauverwaltung) zur Führung und Unterhaltung eines Straßenentwässerungskanals

LR2: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lichtenwald und der Versorgungsträger NetzeBW und Telekom zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die mit Leitungsrecht 1 belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

Die mit Leitungsrecht 2 belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.



II. Hinweise

1. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

4. Grundwasser, Geologie

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte bei den Erschließungs- oder sonstigen Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so sind gemäß § 43 Absatz 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu verständigen. Es ist dann ein Wasserrechtsverfahren (wasserrechtliche Erlaubnis) durchzuführen. Der formlose Antrag sowie die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dauernde Grundwasserableitungen sind unzulässig. Bauteile, die ins Grundwasser einbinden, sind wasserdicht und autriebsicher auszubilden.

5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Gentenried I und II“. Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 wird verwiesen. Die folgenden Bestimmungen sind zu beachten:

- Entwässerungseinrichtungen

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Auf die Pflicht wiederkehrender Prüfungen alle 15 Jahre durch Kanalfernsehuntersuchungen wird hingewiesen, Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

- Hausanschluss

Der Hausanschluss an das Kanalnetz hat entweder mit einem Kontrollschacht vor der öffentlichen Kanalisation oder nach dem Berliner System zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.



- Bauausführung

Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Anstriche an im erdreich befindlichen Bauteilen sind ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche und Lösemittelzusätze zulässig. Es ist ausschließlich schadstofffreies Material (kein Recyclingmaterial!) zu verwenden.

Während der Bauausführung ist Ölbindemittel bereitzuhalten. Sollten an den Arbeitsgeräten Schäden eintreten, bei denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Diesel, Hydrauliköl usw.) auslaufen, sind sofort entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers einzuleiten und das Landratsamt – Umweltschutzamt sowie der zuständige Wasserversorger zu informieren. Vom verantwortlichen Bauleiter sind sämtliche am Bau Beteiligten über die besondere Lage im Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung zu informieren.

Das Bauvorhaben ist zügig durchzuführen, damit die offene Baugrube baldigst verschlossen wird. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B. Dieselfass) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen bzw. zu betanken.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Es ist eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Vom Regenwasser soll grundsätzlich so viel wie möglich im Gebiet durch Rückhaltung und Nutzung verbleiben.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluß soll gedrosselt auf 0,03 l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal der Klinge zugeführt werden. Bei den Flurstücke 1180 und 1181 wird der Zisternenabfluß aus technischen Gründen an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW

7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).



Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) und Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz wird hingewiesen.

Auf die Bestimmungen der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) wird verwiesen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts



nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BBodSchG).

7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

9. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

10. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe bis 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehruzugänge nach § 2 Abs. 2 LBOAVO zu schaffen.

11. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

Ausgefertigt:
Lichtenwald, den

Rentschler
Bürgermeister



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Pfandäcker"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Fassaden der Gebäude sind in Putz oder in Holz auszuführen.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

siehe Planeinschriebe

Bei Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschriebe

Auf Hausanbauten oder in Wohngeschossen von Wohngebäuden sind Dachterrassen im Anschluss an die Wohnflächen bis zu einer Größe von 20% der Hausgrundfläche zulässig.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,00 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.



2.4 Dachdeckung

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

Ziegel und Dachsteine sind in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Satteldächer zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Flachdächer und Flachdachanteile, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv / intensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

2.5 Nebenfirste

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der senkrechte Abstand zum First mind. 0,8 m betragen muss und die Breite des Zwerchgiebels oder Winkelbaus max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen darf. Abweichend von der Traufhöhenfestsetzung in Ziffer I.2.2.2 sind bei Winkelbauten bzw. Zwerchgiebeln hier Überschreitungen zugelassen.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auf Ziff. 12 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten (Fläche zwischen vorderer Fluchtlinie des Gebäudes und öffentlicher Verkehrsfläche) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze – auch unter Carports, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

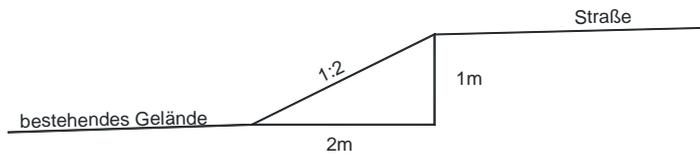
Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

Das Baugrundstück ist hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem Nachbargrundstück anzugleichen.

Folgende Maßnahmen zur Geländeangleichung sind zulässig:



1. Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher.



2. Begrünte Natursteinblocksätze bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und mit einer Neigung von 1:1 oder flacher.
3. Mauern zur Böschungssicherung zum Nachbargrundstück auf der Grenze im Bereich der Garagenzufahrt (Wandverlängerung).

Eine vertikale Kombination von Mauern und Natursteinblocksätzen ist nicht zulässig. Generell ist ein Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,5 m einzuhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

Natursteinblocksätze und Mauern sind innerhalb der mit Pflanzgebot und Pflanzbindung belegten Flächen unzulässig.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind tote Einfriedigungen nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Lebende Einfriedigungen sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

Auf die Festsetzung bezüglich Holzschutzzäunen unter Ziff. I.7 wird verwiesen.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Sie sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.



Der höchste Punkt der Außenantennenanlage muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

7. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- Wohnungen unter 80 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Bruchwerte sind aufzurunden.

8. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

Zisternenfestsetzung

Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt ein Mindestvolumen von 3 m³ / Bauplatz.

Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,1 m³ je 10 m² Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.

Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten.

Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation gilt nicht für die Flurstücke 1180 und 1181. Hier ist das Retentionsvolumen durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen in die Mischwasserkanalisation zu entleeren.

Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.



9. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 10.11.2015 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 13.11.2015 |
| 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 23.11.2015
bis 30.12.2015 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 13.11.2015 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | bis 30.12.2015 |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 31.05.2016 |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 03.06.2016 |
| 8. Öffentliche Auslegung | vom 13.06.2016
bis 14.07.2016 |
| 9. Als Satzung beschlossen | am 20.09.2016 |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 23.09.2016 |

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:
Lichtenwald, den

Rentschler
Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub
SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung