



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Textteil zum Bebauungsplan (Arbeitsplan)**

**Gemeinde Lichtenwald**

**Ortsteil Hegenlohe**

**Baugebiet 'Hohenrain / Gassenäcker'**

**Stand: 18.09.2012**



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hohenrain-Gassenäcker" (§ 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 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.

#### **1.1 WA, WA 1, WA 2 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO in Verb. mit § 9 (1) 24 BauGB)**

Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO sind gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Im WA1 und WA2 sind Lärmschutzfestsetzungen getroffen – siehe Ziffer I.14.

Im WA und WA 2 sind minimale Gebäudehöhen festgelegt, siehe Ziff. 2.3.3

#### **1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

Zweckbestimmung:

Bürgerzentrum, Bauhof und Feuerwehr.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ),

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17, 19 und 20 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Ausnahme gem. § 17 (2) BauNVO: Bei Hausgruppen (Reihen-Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück der Reihen- oder Kettenhausbebauung 0,4 nicht überschreitet.

#### **2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfangswände ganz mitzurechnen sind.



## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

### 2.3.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NN für die festgesetzten max. und min. Gebäudehöhen.

### 2.3.2 maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

#### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

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

#### FH = Firsthöhe

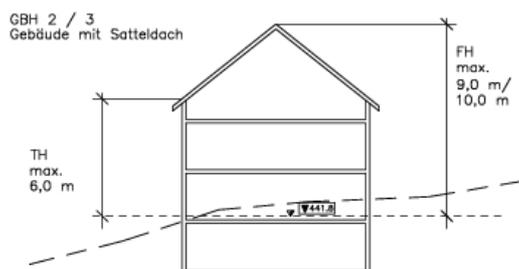
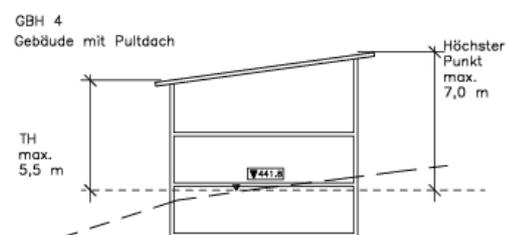
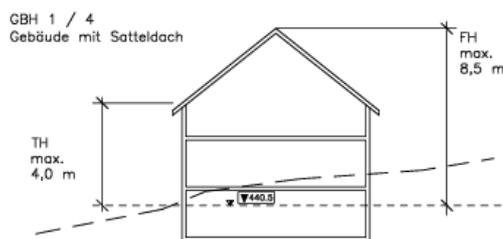
gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

#### Zulässige max. Gebäudehöhen:

			Traufhöhe	Firsthöhe
<u>GBH 1:</u>	SD	35°-40°	4,0 m	8,5 m
<u>GBH 2:</u>	SD	30°-40°	6,0 m	9,0 m
<u>GBH 3:</u>	SD	30°-35°	6,0 m	10,0 m
<u>GBH 4:</u>	SD	35°-40°	4,0 m	8,5 m
	PD	5°-12°	5,5 m	7,0 m
	ZD	19°-25°	5,5 m	7,0 m

#### Skizzen zur Festlegung der Gebäudehöhen:





### 2.3.3 minimale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Im WA dürfen folgende Maße für die Traufhöhe nicht unterschritten werden:

bei GBH 4: ZD TH mind. 5,0 m

Im WA 2 muss die Bebauung (auch Zwischenbauten oder Garagen) aus Gründen des Lärmschutzes auf der gesamten Länge des Baufensters eine durchgängige Gebäudehöhe von mindestens 5,5 m einhalten. Auf die Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes in Ziffer I. 14 wird verwiesen.

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

Im gesamten Festsetzungsbereich WA (also WA, WA1 und WA2) sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

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

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

- o = offene Bauweise
- ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H = nur Hausgruppen zulässig

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Baugrenzen und Baulinien siehe zeichnerischer Teil

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Baulinie abgewichen werden, wenn die entstehende Lücke zur Lärmschutzwand in voller Höhe der Lärmschutzwand geschlossen wird.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

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

### **7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Im gesamten WA (also WA, WA1 und WA2) sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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)**

(vgl. Ziff. IV. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.



## 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. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

10.1 Gehrecht zu Gunsten der Gemeinde Lichtenwald zur Unterhaltung der Lärmschutzwand.

10.2 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lichtenwald zur Führung und Unterhaltung einer Drainagenleitung.

## 11. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### 11.1 Pflanzgebote (§ 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. 2.

2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### Bäume im Straßenbereich

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### Bäume im Bauplatzbereich

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

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Strauchweide (*Salix purpurea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)



3. Insgesamt ist je Baugrundstück "pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche" mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 2. und unter Ziffer 11.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2..
4. 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.

#### **11.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

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

Das Feldhecke - Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

#### **12. 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.

#### **13. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)**

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

Mauern sind zur Böschungssicherung nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

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

#### **14. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

Lärmschutzwand / -wand – Lage und Höhe siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.

**Im WA 1** sind Aufenthaltsräume in Ober- und Dachgeschossen zur L 1151 hin durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechender Wandaufbau und / oder entsprechende Schallschutzfenster) zu schützen, so dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis: In Schlafräumen von Wohngebäuden sollten grundsätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies betrifft die Schlafräume, die nur über Fenster mit Orientierung zur L 1151 gelüftet werden können (Räume mit Sichtverbindung). Die schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sollten die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.



**Im WA 2** sind Aufenthaltsräume in allen oberirdischen Geschossen zum Bürgerzentrum hin und Aufenthaltsräume in Ober- und Dachgeschossen zur L 1151 hin durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechender Wandaufbau und / oder entsprechende Schallschutzfenster) zu schützen, so dass die Anforderungen an Innenräume nach DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis: In Schlafräumen von Wohngebäuden sollten grundsätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Dies betrifft die Schlafräume, die nur über Fenster mit Orientierung zur L 1151 und zum Bürgerzentrum hin gelüftet werden können (Räume mit Sichtverbindung). Die schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sollten die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

Im WA 2 ist eine durchgängige Lärmschutzbebauung mit einer Höhe von mindestens 5,5 m zu errichten. Diese Riegelbebauung kann durch geschlossene Mauern oder Gebäudeteile hergestellt werden oder aus einer Kombination aus Gebäude und Mauer erfolgen, solange die Mindesthöhe von 5,5 m erreicht wird. Die Lärmschutzbebauung muss direkt an die bestehende Lärmschutzwand im Westen des Geltungsbereichs anschließen und auf der kompletten Breite des Baufensters gewährleistet sein.



## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

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

### **2. Grundwasser, Geologie**

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde vom Ing. Büro Geotechnik Südwest erstellt und kann bei der Gemeinde Lichtenwald eingesehen werden.

Aufgrund der vorhandenen geologischen Situation (teilweise könnte, je nach Gründungstiefe der Knollenmergelhorizont angeschnitten werden) werden, hinsichtlich Bauwerksabdichtung, Auftriebssicherheit und Gründung, etc. für jedes Bauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen (nach DIN 4020) durch ein geologisches Fachbüro oder Institut empfohlen. Insbesondere auf das Anschneiden des Knollenmergelhorizontes ist zu achten.

Die Anlage von Erdwärmesonden ist möglich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzureichen.

Um Feuchtschäden und Auftriebswirkung zu verhindern, erhält jedes Baugrundstück im Zuge der Erschließung einen Anschluss an eine Drainageleitung zur Ableitung des Drainagewassers (auf die Untergeschosse drückendes Schichtwasser). Das gedämpft anfallende Dränwasser soll unterhalb des Neubaugebiets auf einem Gemeindegrundstück abgeleitet werden.

Für diese Maßnahme wird von der Gemeinde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die Pläne mit Beschreibung werden beim Landratsamt Esslingen – Untere Wasserbehörde – eingereicht.

Bei jedem privaten Bauvorhaben bei dem vorübergehend bzw. dauerhaft Drainagewasser abgeleitet werden soll, ist ein Wasserrechtsverfahren gem. § 108 Wassergesetz beim Landratsamt Esslingen - Untere Wasserbehörde - einzureichen. Ein entsprechendes Merkblatt liegt bei der Gemeindeverwaltung Lichtenwald aus.

Die Gemeinde Lichtenwald liegt in der seismischen Zone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

### **3. Ver- und Entsorgung**

- Wasserversorgung

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

- Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das



öffentliche Kanalnetz, wobei das Dachflächenwasser ist in einer Regenwasseranlage zu sammeln und zu nutzen ist (siehe Ziffer I. 15).

Drainagewasser siehe unter Ziffer 2. Grundwasser, Geologie.

- Stromversorgung  
Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.
- Energieversorgung  
Das Baugebiet wird von der EnBW mit Flüssiggas versorgt werden

#### **4. Belange des Denkmalschutzes**

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.

#### **5. Schallschutzmaßnahmen**

Ein Schallimmissionsgutachten wurde vom Ing. Büro W&W Bauphysik GbR erstellt und kann bei der Gemeinde Lichtenwald eingesehen werden. Die dort enthaltenen Hinweise (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen,...) für einen passiven Lärmschutz bei baulichen Anlagen sind zu beachten.

#### **6. Straßenplanung**

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Der Bauherr hat den Verfahrensstand, bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

#### **7. Bodenschutz**

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 abzuschleppen.

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 erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG)
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.

## **8. Altlasten**

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

## **III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



## **V. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

zum Bebauungsplan "Hohenrain / Gassenäcker" vom 18.02.2003/28.10.2003/  
10.02.2004/18.05.2004

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. IS.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 Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

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

#### **2.1 Dachform**

siehe Planeinschriebe

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist jedoch nur eine Dachform zulässig.

Soweit es zur Einhaltung der Vorschriften des § 6 (1) LBO erforderlich ist, können bei Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

#### **2.2 Dachneigung**

siehe Planeinschriebe

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Dachneigung zu verwenden.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur beim Satteldach zulässig.

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)  | 0,8 m  |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)   | 0,8 m  |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind.        | 1,0 m  |

#### **2.4 Dachdeckung**

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Pultdächer sind zu begrünen.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

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

Auf Ziff. I.13. der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.



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

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze 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 entlang der Erschließungsstraße 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.

#### 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Auf die Festsetzung bezüglich Holzschutzzäunen unter Ziff. 1.7. wird verwiesen.

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

#### 5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

#### 6. Niederspannungsfreileitungen sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegenetz nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

#### 7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche            1,0 Stellplatz
- Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche        1,5 Stellplätze (bei Bruchzahlen wird aufgerundet)

#### 8. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Für Dachflächen ist eine Anlage zum Sammeln von Niederschlagswasser (Regenwasseranlage) nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu errichten. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sind:

1. oberirdische offene Becken, die aus Baustoffen und Bauteilen hergestellt sind;
2. unterirdisch eingebaute oder oberirdisch im Freien aufgestellte Behälter;
3. Behälter in Gebäuden.

Die Mindestkapazität der Regenwasseranlage berechnet sich aus der zur Überbauung in Anspruch genommenen Grundstücksfläche gemäß der Angabe im schriftlichen Teil des Lageplanes zum Baugesuch, multipliziert mit dem Faktor



0,0025. Der so ermittelte Wert ist das erforderliche Mindestvolumen der Regenwasseranlage in Kubikmeter (cbm). Wird das Volumen kleiner als 3 cbm ermittelt, so ist die Regenwasseranlage mit mindestens 3 cbm Nutzvolumen herzustellen.

An die Regenwasseranlage sind alle Dachflächen des Hauses einschließlich Garagen und überdachte Stellplätze anzuschließen und das gesamte dort anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasseranlage abzuleiten.

Die Regenwasseranlage ist mit einem Überlauf zu versehen. Dieser Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, so dass eine ordnungsgemäße Ableitung des überschüssigen Regenwassers gewährleistet ist.

Hinweise:

Das in der Regenwasseranlage gesammelte Wasser soll zumindest für die erforderliche Bewässerung der Garten- und Grünflächen verwendet werden. Eine weitere Nutzung (z.B. als Brauchwasser im Haushalt) steht dem Betreiber der Anlage frei.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung, für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren. Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003, gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

## **V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.