

Gemeinde Staig
Alb-Donau-Kreis

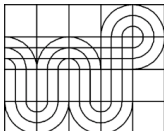
Bebauungsplan Hinter den Tannen III, 1. Änd.

Textliche Festsetzungen zum Planteil

Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB und
örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO für den Bebauungsplan

Stand: 29. November 2012

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S. 1509)
- Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809,814), in Kraft getreten in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

3 Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage

(§ 9 (3) BauGB)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die EFH.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, bezogen auf die EFH.

WH 1 = 4,00 m

WH 2 = 6,00 m

GH 1 = 9,00 m

GH 2 = 8,00 m

Ausnahme

Bei Gebäudeteilen von untergeordneter Bedeutung, darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 1,8 m überschritten werden (auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser).

3.2 Abgrabungen / Aufschüttungen

(§ 1a (1) BauGB), § 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind Abgrabungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf 1/3 der Länge der Außenwände zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

-siehe Planeintrag-

Von der im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben und unten jeweils 0,30m abgewichen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die Fertigfußbodenhöhe.

In den Baugesuchsunterlagen ist der Erdgeschoßdeckenaufbau anzugeben.

4 **Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1), 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO i.V.m. § 1a (1) BauGB)

-siehe Planeintrag-

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise mit Bauteilen, welche ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, um 1,5m überschritten werden. Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten.

6 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)

6.1 Haupttraufrichtungen

-siehe Planeintrag-

Die Planeinträge gelten für alle Dachformen. Abweichungen können in beide Richtungen bis zu 10° zugelassen werden.

Die im Plan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

7 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

8 Nebenanlagen und Erschließungsflächen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

8.1 Carports und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

8.2 Sonstige Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Kinderspielgeräte, Einfriedigungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Gebäuden jedoch pro Grundstück max. 20 cbm.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

8.3 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

(§ 1a (1) BauGB)

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden. Werden sie nicht wasserdurchlässig gestaltet ist das anfallende Oberflächenwasser in den anschließenden Grünflächen zu versickern oder der Regenwasserkanalisation / den Retentionsmulden zuzuleiten.

9 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und naturnahe Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) Nr. 14)

In den öffentlichen Rückhalteflächen ist das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Die Flächen sind naturnah zu gestalten.

10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15) i. V. m (§ 9 (1) 25a BauGB)

Zweckbestimmung Retention

Die mit Retention gekennzeichnete Grünfläche dient der Ableitung von Oberflächenwasser.

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

Zweckbestimmung Park

Die als Park ausgewiesene Fläche ist als Parkanlage zu gestalten und extensiv zu pflegen.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

11.1 Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung / Retentionsmulden (MF 1)

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist über die Regenwasserkanalisation / Retentionsmulden zur Pufferung, Versickerung und Verdunstung einer Retentionsfläche zuzuführen. Von dort erfolgt die Zuleitung nicht versickerten und verdunsteten Wassers in den Vorfluter.

Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Die Oberbodenflächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen. Die Mulde ist so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauen oder verfüllen ist nicht zulässig.

Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers über Zisternen ist wünschenswert.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

11.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Bahn- und Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

11.3 Herstellen eines Wassergrabens (MF 2), planextern

Auf der mit –MF 2- gekennzeichneten Fläche (ehem. Flurstück Nr. 311, Gewinn Winkele) ist die bestehende Verdolung des Quellgerinnes zu entfernen. Es ist ein offener Graben naturnah herzustellen und mit der Weihung zu verbinden. Beidseitig entlang des Grabens, ist auf einer Breite von insgesamt 15 m ein Ufer-Schilfröhricht, alternativ eine Hochstaudenflur, zu entwickeln und zu pflegen.

Die übrige Wiesenfläche ist als artenreiche Wiese feuchter bis nasser Standorte zu entwickeln und zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch ein- oder zweischürige Mahd. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung i. B. synthetische Düngung ist unzulässig. Eine Beweidung der Fläche ist im Rahmen der Festsetzung zulässig.

11.4 Waldumbau Weinhalde (MF 3), planextern

Auf der mit –MF 3- gekennzeichneten Fläche (Flurstück Nr. 310) ist der Nadelbaumbestand abschnittsweise zu entfernen und durch einen Eichensekundärwald zu ersetzen. Der Waldumbau ist bis max. 2030 abzuschließen. Die Pflege und Umsetzung der Maßnahme erfolgt entsprechend der Richtlinie zur naturnahen Waldwirtschaft.

11.5 Vernässung Wirtschaftswiesen Reichenbachtal (MF 4), planextern

Auf den Flurstücken Nr. 1764, 1718, 1717, 1602, 1509, 1746 (teilweise, ca. 60%) sind Nasswiesenkomplexe zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch Mahd oder Beweidung. **Das Mähgut ist abzuräumen.** Eine Düngung i. B. synthetische Düngung ist unzulässig. Erhöhter Grundwasserstand und Überflutungen der Flächen, bedingt durch Dammbautätigkeiten von Bibern im Reichenbach, sind zu dulden und Teil des Entwicklungsziels.

Pflegekonzept:

FlurSt. Nr. 1764, 1746: Beweidung, alternativ Mahd 1 mal

FlurSt. Nr. 1718, 1717: Beweidung, alternativ Mahd 1 mal

FlurSt. Nr. 1602: Mahd 2 mal

FlurSt. Nr. 1509: Mahd 2 mal

12 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

12.1 Einzelpflanzgebote (PFG1)

Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßen und Parkplätze sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von geeigneten Arten aus der „GALK“-Liste empfohlen. Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

Anpflanzen von Parkbäumen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Park sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen abgewichen werden.

Es sind Bäume entsprechend der Artenverwendungsliste (B Hinweise, Ziffer 8) oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18.

12.2 Heckenpflanzungen zur Gliederung des Plangebietes (PfG 2)

Entlang der im Plan gekennzeichneten Bereiche (PfG 2) sind zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft standortgerechte freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung der Gehölze hat in mindestens einer geschlossenen Reihe, zu erfolgen. Der Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste (B Hinweise, Ziffer 8) begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher: Höhe 60 - 100 cm.

12.3 Flächiges Pflanzgebot Hausgärten (PfG 3)

Pro Grundstück ist ein Baum entsprechend der Artenverwendungsliste (B Hinweise, Ziffer 8) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 12-14.

Die von Versiegelung freizuhaltenden privaten Flächen sind gärtnerisch als Ansaat und Pflanzflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Gehölzpflanzungen ist Pflanzenauswahl auf Arten der Artenverwendungsliste (B Hinweise, Ziffer 8) begrenzt.

13 **Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden.

14 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Staig dienen der Ableitung des Dachflächen-/ Oberflächenwassers und des Schmutzwassers.

15 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (2) 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Staig dienen der Ableitung des westlich, außerhalb des Geltungsbereichs, anfallenden Oberflächenwassers.

Ist die Erschließung eines möglichen, westlich angrenzenden Bauabschnittes auf voller Länge der Grenze des westlichen Geltungsbereichs „Hinter den Tannen III“ abgeschlossen, tritt die Festsetzung außer Kraft.

B. Hinweise

1. Hinweis auf Bodenfunde:

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

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Eine Gewähr für problemlosen Baugrund besteht nicht.

3. Grundwasser / Hochwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

4. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmass zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

6. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper mit Zubehör, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

7. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

8. Flächengestaltung und Pflege

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden die nachfolgenden Gehölze empfohlen.

Bei Anpflanzungen (flächige Pflanzgebote und Maßnahmenflächen) im Planungsgebiet sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Staig verwendet werden. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 9 (Alpen und Alpenvorland) stammen.

Die folgende Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort, 1. Auflage 2002

Geeignete Baumarten für straßenbegleitende Pflanzungen sind:

Bei den Pflanzungen im Straßenraum (Einzelpflanzgebote) sollten nur Arten der „GALK“-Straßenbaumliste verwendet werden.

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Trauben Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld Ulme	<i>Ulmus minor</i>

sowie Obstbaumhochstämme i.S.

Geeignete mittel- bis kleinkronige Baumarten für private Grundstücksflächen sind:

Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

sowie Obstgehölze i.S.

Geeignete Baum- und Straucharten für flächige Hecken- und Gehölzpflanzungen

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

9. Bauvorlage

In den Schnitten und Ansichten der Bauzeichnungen sind die Gebäude auf den Nachbargrundstücken mit darzustellen.

10. Immissionen

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln) entstehen Geruchs-, Staub-, und Lärmimmissionen, die sporadisch zu Belästigungen führen.

11. Grenzabstände

Auf den § 11 und § 12 des Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Mit Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe. Selbiges gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern.

Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,50 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

11. Abwasser

Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan der Erschließungsplanung mit einer Abflussspende von 78 l/s*ha als Wohngebiet ausgewiesen.

C. Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Zulässige Dachform

Baufenster A:

D₁:

SD (Satteldach) = 30° - 45°

PD (Pultdach) = 5° - 15° (nur für Garagen und Carports)

FD (Flachdach) = 0° - 3° (nur für Garagen und Carports)

Baufenster B:

D₁ nur zulässig bei HB₁:

SD (Satteldach) = 30° - 45°

PD (Pultdach) = 5° - 15° (nur für Garagen und Carports)

FD (Flachdach) = 0° - 3° (nur für Garagen und Carports)

D₂ nur zulässig bei HB₂:

PD (Pultdach) = 5° - 15°

SD (Satteldach) = 10° - 21°

FD (Flachdach) = 0° - 3° (nur für Garagen und Carports)

Bei Satteldächern sind versetzte Dachformen zulässig.

Je Gebäude sind nur Dachformen mit gleicher Dachneigung zulässig.

Ausgenommen sind Gebäudeteile von untergeordneter Bedeutung (wie Dachgauben, Erker, Windfänge und vergleichbare Bauteile). Vor die Fassade vorstehende Zwerchhäuser sind mit geneigtem Dach, quer zum First des Hauptdaches, auszuführen.

1.2 Dachdeckung

Satteldächer SD über 15° Neigung sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen der Farben rot, braun, grau oder schwarz zu decken.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dacheindeckung unzulässig.

Spiegelnde, lichtreflektierende und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Ausnahmen können für die Nutzung der Solarenergie zugelassen werden.

1.3 Dacheinschnitte

sind nicht zugelassen.

1.4 Dachgauben

sind nur bei Satteldächern größer gleich 30° Neigung zulässig.

Dabei sind je Gebäude jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:

Dachgauben dürfen in ihrer Summe die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.: 1,50 m zu den Ortsgängen.

Sie müssen in der Dachschräge gemessen einen Abstand einhalten von mind.: 0,50 m zur Traufe und 1,50 m zum First

1.5 Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Erker oder Wiederkehr

sind je Gebäude jeweils einheitlich wie folgt zugelassen:

Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Erker oder Wiederkehr dürfen zweidrittel der Hauslänge nicht überschreiten.

Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.: 1,50 m zu den Ortgängen.

Bei Dachform Satteldach darf deren Höhe nicht über der des Hauptfirstes liegen.

Bei allen übrigen Dachformen muss deren Höhe 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, gemessen in der Dachschräge.

Flachdächer sind für Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Erker oder Wiederkehr nicht zulässig.

2 **Gestaltung von Nebenanlagen**

(§ 74 (1) 1 LBO)

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

3 **Gestaltung von Garagenzufahrten**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Werden sie nicht wasserdurchlässig gestaltet ist das anfallende Oberflächenwasser in den anschließenden Grünflächen zu versickern oder der Regenwasserkanalisation / den Retentionsmulden zuzuleiten

4 **Werbeanlagen**

(§ 74 (1), 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Die maximale Größe der Werbeanlagen beträgt 1 qm je Gebäude. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

4.3 Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

5 Einfriedungen

(§ 74 (1), 3 LBO)

Grundstückseinfriedigungen müssen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (VBZ) einen Abstand von mindestens 0,75m einhalten. Die freigehaltene Fläche dient im Winter der Schneeablage und ist als Rasenfläche extensiv herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. **In Planstraße B gilt dies bei einer Straßenbreite von 5,75m südseitig nicht. In Planstraße A gilt dies bei einer Straßenbreite von 5,75 m westseitig nicht.**

Die Einfriedungen sind als transparente Holzzäune, Hecken, bepflanzte oder eingepflanzten Metallzäune zulässig.

6 Freileitungen:

(§ 74 (1) 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 und (4) LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und zur Freiflächengestaltung (Nr.1-3) nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 75 Absatz 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 EURO geahndet werden.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 29. November 2012
Letztmalig geändert am
Wick+Partner