



DORNSTADT

Alb – Donau - Kreis

Dornstadt, 11.04.2019

T e x t t e i l e
B e b a u u n g s p l a n
u n d
Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Arkadien“

in Dornstadt

ENTWURF

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I. S. 3465)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	6
4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	7
5. Nebenanlagen.....	7
6. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports	7
7. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.....	8
8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB.....	8
9. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	8
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB.....	8
11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB	9
12. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB	9
13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB	9
14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB	10
15. Kennzeichnungen § 9 Abs.5 BauGB	12
II. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung - Pflanzliste	12
III. Hinweise	13
I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO	2
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO	2
2. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO.....	3
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO.....	3
4. Freileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO	4
5. Abstandsflächen § 74 Abs.1 Nr.7 LBO	4
II. Stellplatzerhöhung § 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO.....	4
III. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO	5

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA9 nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

- Gartenbaubetriebe, § 4 Abs.3 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs.3 Nr.5 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 Mischgebiet MI § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und großflächigem nicht zentrenrelevanten Handel § 6 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, § 6 Abs.2 Nr.6 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Tankstellen, § 6 Abs.2 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 6 Abs.2 Nr.8, Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 6 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

1.3 Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO

Es wird ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, wenn diese nicht ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zulässig sind, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Nicht zugelassen werden dürfen:

- im Rahmen der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht ausnahmsweise zulässig sind § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO
- Tankstellen, § 8 Abs.2 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art § 8 Abs.3 Nr.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.9 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO
- Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 10 % der Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes, mit Verkauf von selbst hergestellten/montierten Waren. § 8 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung festgesetzt.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA4 bis zu 0,8, im WA3, WA5 und WA6 bis zu 0,9 überschritten werden, wenn diese mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung ausgeführt wird.

§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlage § 9 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB u. § 18 BauNVO

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, OK Fertigfußboden) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO. Siehe Ziff. 2.4 Höhe der baulichen Anlagen.

Für das WA1, WA2, WA3 WA4, WA6, WA7 und WA8 gilt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,5 m überschritten sowie bis zu maximal 0,5 m unterschritten werden.

Für das **WA5** ist keine EFH festgesetzt, hier wird eine Höhe baulicher Anlagen in Metern ü.NN festgeschrieben.

Für das MI und GE gilt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten Geländes liegen oder kann bis maximal auf die Höhe der Straßenachse – gemessen von der Gebäudemitte senkrecht zur Straßenachse – zugelassen werden.

Maßgeblich ist der nach den Erschließungsarbeiten hergestellte Geländeverlauf.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16, § 18, § 20 BauNVO

Für **GE** sowie **MI** siehe Planeinschrieb.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** gelten folgende Höhen der baulichen Anlagen, hierzu siehe auch Schemadarstellungen in der Planzeichnung:

Vollgeschosse und Dachgeschosse nach Planeinschrieb	Zulässige max. Gebäudehöhe nach max. Anzahl des Vollgeschosses	Zulässige max. Gebäudehöhe bei Zulässigkeit von einem Dachgeschoss „+D“
II + D	max. 7,5 m	max. 10,5 m
III	max. 10,5 m	–
III + D	max. 10,5 m	max. 13,0 m
IV + D	max. 13,0 m	max. 16,0 m

Für das Baugebiet **WA5** gilt eine Höhe baulicher Anlagen von GH_{max} 629,50 m ü.NN. Die GH_{max} darf durch ein Dachgeschoss bis maximal GH_{maxD} 632,50 m ü.NN überschritten werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) im **gesamten WA, MI und GE** wird gemessen vom höchsten Punkt der baulichen Anlage (inkl. Attika oder sonstiger notwendiger Absturzsicherungen), lotrecht auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe EFH. Bei der Feststellung der Höhe baulicher Anlagen werden Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und andere haustechnisch bedingte Aufbauten nicht berücksichtigt.

Bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Höhe durch das Gebäude sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und andere haustechnisch bedingte Aufbauten zulässig. Die Gesamthöhe der Anlagen darf im **WA1, WA2, WA3 WA4, WA6, WA7, WA8, und MI** um maximal 1,5 m und im **WA5 und GE** um maximal 2,0 m die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 6

Im **WA1, WA2, WA7 und WA8** sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser und Reihenhäuser gilt die Regelung ebenfalls, je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise von der offenen Bauweise. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m zulässig.

3.2 Baugrenzen, nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO (z.B. Treppen, Rampen, Überdachungen usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Gebäudehauptseiten (Längsachse) sind entsprechend den Planeinträgen auszurichten. Abweichungen bis max. 10° sind ausnahmsweise zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB

Entlang der Verkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit AF gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs.5 BauNVO und § 1 Abs.6 und Abs.9 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Allgemein

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Allgemeines Wohngebiet WA

Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe bis 3,0 m, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe der Anlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden wie Gartenhäusern, Pergolen und Fahrradabstellanlagen bis zu einer Wandhöhe bis 3,0 m können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe der Anlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort.

6. Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs.5 BauNVO)

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports, Stellplätze im WA

§ 23 Abs.5 BauNVO

Im **gesamten WA** sind oberirdische Garagen (Ga), überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) und ebenerdige Stellplätze (St) innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Flächen überdachte Stellplätze/ Carports (Cp) sowie ebenerdige Stellplätze (St) auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen „St/Cp“ bzw. „St“ zulässig.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach. Sie dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden.

6.2 Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports, Stellplätze im MI und GE

§ 23 Abs.5 BauNVO

Im **MI** und **GE** sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

6.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen (inkl. deren überdachten bzw. eingehausten Rampenanlagen, Stützmauern) und Nebenräume sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den im Planteil festgesetzten Flächen „Tg/Nbr“ zulässig (Ziff. 2.1 ist zu beachten.)

Der nichtüberbaute Teil der Tiefgaragen/ Nebenräume „Tg/Nbr“ ist mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung herzustellen.

- 6.4 überdachte Fahrradabstellanlagen** § 23 Abs.5 BauNVO
Überdachte Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für „St“ bzw. „St/Cp“ zulässig, wenn deren Höhe 3,0 m nicht überschreiten.
- 7. Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- 7.1 Straßenverkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.
- 7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung V – Verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg (F+R) sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13 BauGB
- 8.1 Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
Auf den Versorgungsflächen ist jeweils eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes zulässig.
- 8.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.
- 9. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 und Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung Abwasser: Regenwasserrückhaltung für die zentrale Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser. Die festgesetzte Fläche „G RRH“ ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9.
- 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Die im Plan für Geh-und/ oder Fahrrechte festgesetzten Flächen sind, wenn nicht anders beschrieben, von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.
- g1 Innerhalb der Fläche g1 ist zwischen den Linien A und B durchgängig eine min. 2,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht (Fußweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- g2 Innerhalb der Fläche g2 ist zwischen den Linien A und B durchgängig eine min. 2,5 m breite Fläche mit einem Gehrecht (Fußweg) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- g3,fr Die Fläche g3,fr ist mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß Planfestsetzung zugunsten der Angrenzer des Flurstücks mit der Flurstücks-Nummer 1694, zugunsten der Gemeinde sowie zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

- 11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
- 11.1 Gemeinschaftsflächen für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser**
 Gemeinschaftsfläche/- anlage „G RHH“ siehe Ziff. 9 Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser.
- 11.2 Gemeinschaftsfläche Lärmschutzwand**
 Siehe Ziff. 14.1 aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwände
- 11.3 Gemeinschaftsfläche Retention/ Versickerung**
 Die festgesetzte Fläche „G Retention/ Versickerung“ für eine gemeinschaftliche Regenwassersammel- und –versickerungsanlage ist den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 zugeordnet.
- 12. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- 12.1 Dachbegrünung, Dachmaterialien**
 Die Dachflächen der Dächer oberster Geschosse von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind zu begrünen.
 Die Dachflächen von überdachten Stellplätzen/ Carports und Garagen sind zu begrünen.
 Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
 Siehe auch Örtliche Bauvorschriften Ziff. 1.2 letzter Absatz.
 Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.
- 12.2 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser im WA**
 Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser im **allgemeinen Wohngebiet** darf, soweit eine Anschlussmöglichkeit an das Regenrückhaltebecken (RRH) besteht, nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken (RRH), welches als offenes Becken ausgeführt ist, zugeführt werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.
- 12.3 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten**
 Im **gesamten WA** sind Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private nichtüberdachte Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- 12.4 Installation von Vogelnistkästen (CEF-Maßnahme)**
 Im Plangebiet sind 3 Nisthilfen für Meisen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zwei Nisthilfen sind jeweils an den Bestandsbäumen (Pflanzbindung) entlang der Alten Landstraße anzubringen sowie eine Nisthilfe im Pflanzgebot Pfg2 unterzubringen.
- 13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- 13.1 Begrünung der Baugrundstücke**
 Die nicht bebaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind sofern sie nicht als Zufahrten/ Wege, Stellplätze oder Lagerflächen dienen zu bepflanzen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 13.2 Einzelpflanzgebot – straßenbegleitende Bäume auf den privaten Baugrundstücken** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (18/20) anzupflanzen, entsprechend Pflanzliste 1 (Pflanzlisten siehe Kapitel II) Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung

entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung abweichen, sofern die dargestellte Anzahl der Bäume entlang des Straßenzuges beibehalten wird.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

13.3 flächiges Pflanzgebot Pfg1 – innerhalb der Fläche für Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb des flächigen Pflanzgebotes Pfg1 ist ein dauerhaftes Gewässer anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Das Gewässer dient gleichzeitig der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, der Wasserspiegel ist Schwankungen unterlegen.

Mindestens 25% der Uferbereiche des Gewässers sind als Ufergebüsch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind standortgerechte und gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen in Form von befestigten Uferbereichen (Ufer-Promenade), Stegen etc. zulässig.

13.4 flächiges Pflanzgebot Pfg2 – Randeingrünung zur Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Flächen mit der Festsetzung „Pfg2“ sind zu mindestens 75% mit frei wachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen aus den Pflanzlisten unter Kapitel II zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, soweit technische Anforderungen (z.B. von Retentionsflächen) dem nicht entgegen stehen. Eine durchgängige lockere Bepflanzung mit Gehölzen am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Retentionsmulden sind naturnah auszubilden und zu begrünen.

13.5 Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die im Plan zur Pflanzbindung festgesetzten Bäume entlang der Alten Landstraße sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GN Bauphysik vom 11.03.2019 sind zum Schutz Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sowie Gewerbelärm aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) vorzusehen und nachzuweisen.

14.1 Lärmschutz gegenüber Verkehrslärm § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf Grund des vorhandenen Straßenverkehrs berechnet sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A), demnach befinden sich die Gebäude in den Lärmpegelbereichen I und II.

In Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche sind nach DIN 4109, Tabelle 8 folgende Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu stellen:

- Lärmpegelbereich I-III, erf. $R'_{w, res} = 30$ dB : Arbeitsräume (o.ä. Aufenthaltsräume)
- Lärmpegelbereich I-II, erf. $R'_{w, res} = 30$ dB : Wohnräume

Tiefgaragen

Zur Einhaltung der Richtwerte nach DIN 18005 [15] müssen folgende Parameter erfüllt werden:

- TG-Rampen müssen vollständig eingehaust werden
- TG-Rampen müssen an den Wänden mit absorbierenden Oberflächen $\alpha_w \geq 0,60$ ausgeführt werden.
- Fahrtstrecke zwischen TG Rampe und öffentlicher Straße mit nicht geriffeltem Gussasphalt

Anhand einer detaillierten Nachweisführung durch eine Schallimmissionsprognose in der Genehmigungsplanung kann von den Anforderungen bei Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm abgewichen werden.

14.2 Lärmschutz gegenüber Gewerbelärm im WA § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm müssen aufgrund des Gewerbelärms neben aktive und passive Maßnahmen an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 wie folgt umgesetzt werden:

In der Planzeichnung sind Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Für die gekennzeichneten Fassadenseiten ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

L1 Bei den mit L1 gekennzeichneten Fassadenbereichen sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit offenbaren Fenstern zulässig. Es ist eine fensterunabhängige Belüftung notwendig.

L2 Bei den mit L2 gekennzeichneten Fassadenbereichen ist eine Minderung der Beurteilungspegel um bis zu 5 dB bei Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern durch z.B. vorgesetzte Prallscheiben etc. notwendig.

GLs1 Lärmschutzwände - Gemeinschaftsanlage entlang des GE

Die im Plan festgesetzte parallel zur Grundstücksgrenze des GE zu errichtenden Lärmschutzwände GLs1 mit einer Höhe von 2,5 m sind Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes.

Bezugspunkt für die maximale Höhe der Lärmschutzwände ist die geplante Geländehöhe am Standort.

GLs2 Lärmschutzwand - Gemeinschaftsanlage

Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand GLs2 ist in Verlängerung der Nord-Ostfassade entsprechend des Lärm-Gutachtens bis zur Höhe der Attika des Obergeschosses herzustellen. Die Ausführung kann in Form einer Verlängerung der Wandscheibe des Gebäudes, einer Glaswand etc. erfolgen. Die Lärmschutzwand ist Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die Baugrundstücke des WA1.

GLs3 Lärmschutzwand - Gemeinschaftsanlage

Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand GLs3 ist in Verlängerung der Ostfassade entsprechend des Lärm-Gutachtens bis zur Höhe der Attika des Obergeschosses herzustellen. Die Ausführung kann in Form einer Verlängerung der Wandscheibe des Gebäudes, einer Glaswand etc. erfolgen. Die Lärmschutzwand ist Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für die direkt südlich dahinter liegenden Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebietes.

Hinweis: Die Maßnahmen gelten gegenüber schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109. Durch Prallscheiben, versetzte Grundrisse oder auskragende Bauteile (Rahmen etc.) kann der Beurteilungspegel an einzelnen Fenstern gemindert werden. Es ist eine Prüfung im Einzelfall notwendig, da die Verbesserung maßgebend von den Orientierungen abhängt.

Eine detaillierte Darstellung kann der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan GN Bauphysik Nr. 733817/127547-5 vom 11.03.2019 entnommen werden.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990- Az.: 5-7115/342- mit Text in GABl. 1990, 829- 919

15. Kennzeichnungen

§ 9 Abs.5 BauGB

15.1 Altstandort „Hauffstraße 21, Fensterfabrik“ und Altablagerung „Alter Hungerberg“

§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche liegen Altlastenverdachtsfälle aufgrund vorangegangener Nutzungen vor.

Art, Lage und Umfang der Verunreinigungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan (unter Ziff. 10 Altlastenverdachtsflächen) dargelegt.

II. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung - Pflanzliste

In den gärtnerisch genutzten Grünflächen innerhalb der Baufelder sind Anpflanzungen von Nadelgehölzhecken nicht zulässig.

Auf den Flächen außerhalb der Bebauung sind ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher richtet sich nach dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002), die Auswahl für Grünlandarten nach den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL 2014). Bei den Listen handelt es sich um Positivlisten, d.h. Arten, die berücksichtigt werden dürfen. Sonderfälle stellen Kulturobstsorten in der freien Landschaft zum Zwecke der Erhaltung traditioneller Kulturlandschaften dar. Sorten von Kulturobst können im Sinne des BNatschG nicht gebietseigen sein. Kulturobstbäume sind jedoch seit vielen Jahrhunderten in die freie Natur gepflanzt worden und sind Bestandteil der mitteleuropäischen Kulturlandschaften. Sie können auch weiterhin verwendet werden.

Pflanzliste 1:

private Straßenbäume

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, STU min. 18/20

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2:

einheimische und standortgerechte Gehölze

Mindestqualität: Bäume 3xv, 18/20, Sträucher 3xv, 100-125

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Ufergebüsch

Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

III. Hinweise

Begrenzung der Bodenversiegelung und Bodenschutz

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sollten innerhalb der Wohnbauflächen mindestens 60 % sowie innerhalb des Mischgebietes 40%, als nicht versiegelte Fläche angelegt werden. Es wird empfohlen, die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat im Baugebiet soweit wie möglich zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/ Baulager/ Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

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.

Altlastenverdachtsflächen sind gesondert entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Auf die §§ 4 und 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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.

Geologie, Baugrund, Gründungsempfehlungen

Es wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten mit ergänzender abfalltechnischen Bewertung (Gutachten Nr. 62209-2) des Instituts Dr. Haag, Kornwestheim vom 11. Januar 2018 erstellt. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Nach geologischer Karte von Baden-Württemberg stehen für das Plangebiet Mergelstetten-Formationen (im Randbereich Übergang zu Holozänen Abschwemmmassen) an.

Die vorliegende Erkundung hat ergeben, dass die Grubenverfüllungen in der Regel mit steinig-bindigem Erdmaterial aus Weißjurakomponenten verfüllt wurden. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV wurden nicht angetroffen. In einigen Auffüllungen liegen verstärkt Bauschuttanteile bis zu 20 Vol.-% vor.

Die unterschiedlichen Abschichtungen innerhalb des Plangebietes sind dem Gutachten zu entnehmen.

Angaben zur Gründung

Grundsätzlich kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für Gründungen sowohl für Plattengründungen als auch Flachgründungen für Einzel- und Streifenfundamente ausgegangen werden. Jedoch wird für alle Gebäude eine Plattengründung auf einer Ausgleichsschicht empfohlen. Da die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes unterschiedlich ausfallen, sind in dem Gutachten jeweils für den westlichen und östlichen Bereich des zur Planung anstehenden Wohngebietes differenzierte Maßnahmen zur Gründung der Bodenplatten empfohlen. Diese Angaben sind dem Gutachten entsprechend zu entnehmen.

Hydrogeologische Situation

Wasserzutritte wurden weder in den Sondierungen noch in den Baggerschüfen festgestellt. Jedoch ist generell in Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen mit dem auftreten von temporären Sickerwässern zu rechnen. Die Durchlässigkeit der anstehenden Malm-Kalke ist von der Klüftung abhängig. In den Bohrungen kann von einer guten Versickerung, Durchlässigkeit ausgegangen werden, jedoch ist dies bereichsabhängig. Für genauere Angaben sind weitere Sickerversuche erforderlich.

Im Gutachten finden sich entsprechende Angaben zum Schutz des Gebäudes vor Durchfeuchtung. Entsprechend der Bodenbeschaffenheit innerhalb des zur Planung anstehenden Wohngebietes sind entsprechende Maßnahmen bei ausreichender Durchlässigkeit sowie nicht ausreichender Durchlässigkeit angegeben.

Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials

Aus bodenmechanischer Sicht eignen sich die zum Aushub anstehenden Böden aufgrund ihrer Grobkörnigkeit nur bedingt zur Geländeauffüllung, für die Verfüllungen von Arbeitsräumen sind sie ungeeignet.

Sobald mit dem Aushub der Baugrube bzw. Freilegung der Gründungssohle begonnen wird, ist der Gutachter zu einer abschließenden Baugruben- bzw. Gründungsstellungnahme aufzufordern.

Es wird auf das Ingenieurgeologische Gutachten mit ergänzender abfalltechnischen Bewertung (Gutachten Nr. 62209-2) des Instituts Dr. Haag, Kornwestheim vom 11. Januar 2018 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Artenschutz - Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie Abriss von Gebäuden oder Umbauarbeiten an Gebäuden (§ 39 Abs.5 BNatSchG und § 44 BNatSchG)

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG).

Bei Abriss von Gebäuden sind zuvor eine Inspektion und ggf. eine Ausflugskontrolle durch einen geeigneten Fachplaner erforderlich, um zu prüfen und zu dokumentieren, ob das Gebäude eventuell von Fledermäusen bewohnt wird. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beachtung sensibler Zeiten) und Ausgleichsmaßnahmen (Angebot geeigneter Ersatzquartiere) zu berücksichtigen und mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt abzustimmen.

Erhaltung von Gehölzen

Tiefbauarbeiten und das Lagern von Stoffen innerhalb des Wurzelbereiches von zu erhaltenden Bäumen sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist ein entsprechender Baumschutz nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Der Wurzelbereich darf nicht versiegelt werden.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der 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 Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

Retentionszisternen

Falls eine Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

Herstellung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

Aus dem Parkierungsverkehr der Tiefgaragen können je nach geplanter Größe der Anlagen Lärmkonflikte entstehen, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Es wird ebenfalls auf die Bayerische Parkplatzstudie verwiesen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Aufgestellt:

(D S)

Ausgefertigt:

Dornstadt,

Rainer Braig
Bürgermeister



DORNSTADT

Alb – Donau - Kreis

Dornstadt, 11.04.2019

Örtliche Bauvorschriften

„Arkadien“

in Dornstadt

ENTWURF

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

I. Gestaltungsregelungen

§ 74 Abs.1 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung LBO

§ 74 Abs.1 Nr.1

Die jeweils zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Untergeordnete Dachflächen bis 25 m² dürfen auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

Es bedeuten:

FD Flachdach, Dachneigung 0° bis 5°

flach geneigte Dächer 0° bis 10°

Aneinandergebaute Grenzgaragen/ Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachbegrünung

Dachbegrünung siehe Textteil Ziff. 12.1 Dachbegrünung, Dachmaterialien.

1.3 Dachaufbauten, technische Anlagen

Dachaufbauten sind, mit Ausnahme von Anlagen zur technischen Gebäudeausrüstung, nicht zulässig.

Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

Im **gesamten WA** und **MI** sind Dachaufbauten auf Dächern von Hauptgebäuden vor Dachgeschossen in Form von Dachterrassenflächen zulässig. Dazu gehörende Absturzsicherungen müssen der Höhenfestsetzung unter Textteil Ziff. 2.4 Höhe der baulichen Anlagen entsprechen. Dachaufbauten wie z.B. Terrassen über obersten Geschossen sind nicht zulässig.

1.4 Solaranlagen

Solaranlagen sind allgemein zulässig. Es wird auf die Pflicht zur Dachbegrünung unter Textteil Ziff. 12.1 Dachbegrünung, Dachmaterialien, verwiesen.

1.5 Fassadengestaltung

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.6 Gestaltung von Stellplätzen, Garagen

Bei Garagenbauten und Carports sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Überdachte Stellplätze/ Carports dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht geschlossen werden. Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen mit einem Dach.

Im gesamten **WA** sind Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private nichtüberdachte Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

1.7 Gestaltung von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Anlagen, Flächen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Müllauffstellflächen

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind allseitig baulich zu umgrenzen (einzuhausen) oder durch Bepflanzungen allseitig und dauerhaft einzugrünen. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mind. 0,5 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr.2 und Nr.7 LBO

2.1 Art und Anbringungsart

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden von Gebäuden zwischen dem Erdgeschoss und der Oberkante Brüstung 1. Obergeschoss zulässig. Bei Hallenbauten ist die Oberkante der Werbeanlage auf die maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach oder auf freistehenden Werbeträgern errichtet werden.

Ausnahmsweise kann innerhalb des **MI** und **GE** je Gebäude ein Werbepylon bis max. 4,0 m² Ansichtsfläche sowie Fahnenmasten mit max. 8,0 m Höhe zugelassen werden. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.2 Größe

Werbeanlagen dürfen folgende Größe auf jeder Fassadenfläche nicht überschreiten:

- Innerhalb des **gesamten WA** maximal 1,0 qm
- Innerhalb des **MI** und **GE** maximal 4,0 qm.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

3.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Im **gesamten WA** sind Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien zulässig.

3.2 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen/ Mauern sowie Stacheldraht sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Im **gesamten WA** und **MI** sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) bis maximal 1,2 m Höhe in Form von Hecken und Holz- und Metallzäunen in transparenter Bauweise, wenn diese in Hecken integriert sind, zulässig.

Im **Ge** sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 2,0 m Höhe in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig.

Einfriedungen haben einen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Grundstückseinfriedungen gegenüber der offenen Landschaft im Norden:

Im **WA1** und **WA2** sind gegenüber dem Flst. 1690 (Grundstücke zur offenen Landschaft im Norden, Nordwesten) als Einfriedungen nur Hecken sowie Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind, zulässig. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen. Hierbei sind u.a. mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit Hecken bis 1,8 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Grundstückseinfriedungen gegenüber dem Gewerbegebiet GE:

Im **WA8** sind gegenüber der privaten Grundstücksgrenze zum festgesetzten Gewerbegebiet GE zwischen den zu errichtenden Lärmschutzwänden GLs1, Einfriedungen als Sichtschutz in Form einer Hecken- Wand- Kombination bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Wandeneinfriedungen sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden. Die maximale Länge eines zusammenhängenden Wandabschnittes darf 6,0 m nicht überschreiten.

3.3 Geländemodellierung - Stützmauern und Böschungen

Höhen-/ Geländeunterschiede sind generell mittels einer Böschung (Steigung max. 1:1,5 oder flacher) zu überwinden. Stützmauern sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig.

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden, sind Böschungen von höchstens 1:1,5 sowie Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig. Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Stützmauern dürfen hintereinander errichtet werden. Bei Terrassierungen haben Stützmauern einen Abstand untereinander von mindestens ihrer Höhe einzuhalten; jedoch ist ein Mindestabstand untereinander von min. 1,0 m einzuhalten.

Aufgrund der bewegten Topografie sind im WA1 zur Modellierung und zum Anfangen des Hanges entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie im WA8 im Bereich der Stellplätze/ Carports entlang der Alten Landstraße Stützmauern bis maximal 2,0 m zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Freileitungen

§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

5. Abstandsflächen

§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO

Entlang der nördlichen Verkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit AF gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt.

II. Stellplatzerhöhung

§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht.

Es gilt:

Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäusern sind jeweils 2 Stellplätze erforderlich.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit 1,2 Stellplätze erforderlich. Es gilt die errechnete Gesamtsumme. Zwischenwerte werden ab der Dezimalzahl ,5 als ganzer Stellplatz gerechnet.

III. Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO

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

- a) als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung (Nr. 1.2) nicht einhält,
- b) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter Werbeanlagen (Nr. 2) entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien (Nr. 3.1) nicht beachtet,
- d) als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung (Nr. II) nicht nachkommt.

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

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Dornstadt,

(D S)

Rainer Braig
Bürgermeister