

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„BREITE VOR DEM DORF II“

Gemeinde Eigeltingen
Gemarkung Heudorf

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer
- Pultdächer
- Flachdächer

Pultdächer dürfen nur hangparallel erstellt werden. Der Pultdachfirst ist deshalb nur hangseitig zulässig.

Dächer mit Dachneigungen unter 5° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

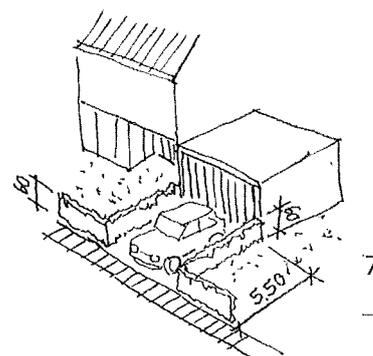
Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74, Abs. 1 LBO)

- 2.1 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologische hochwertigen Steingärten mit Trockenmauern.
- 2.2 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Jegliche Einfriedigung muss mindesten 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.



- 2.6 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt, dass Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen nicht zulässig sind. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

4. Geländeveränderung

- 4.1 Bodenaushub / Geländeveränderungen
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis:

Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände bei einem Großteil der Gebäude das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. Im gesamten Plangebiet kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeveränderung überschreiten.

- 4.2. Stützmauern
(§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Es wird empfohlen die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

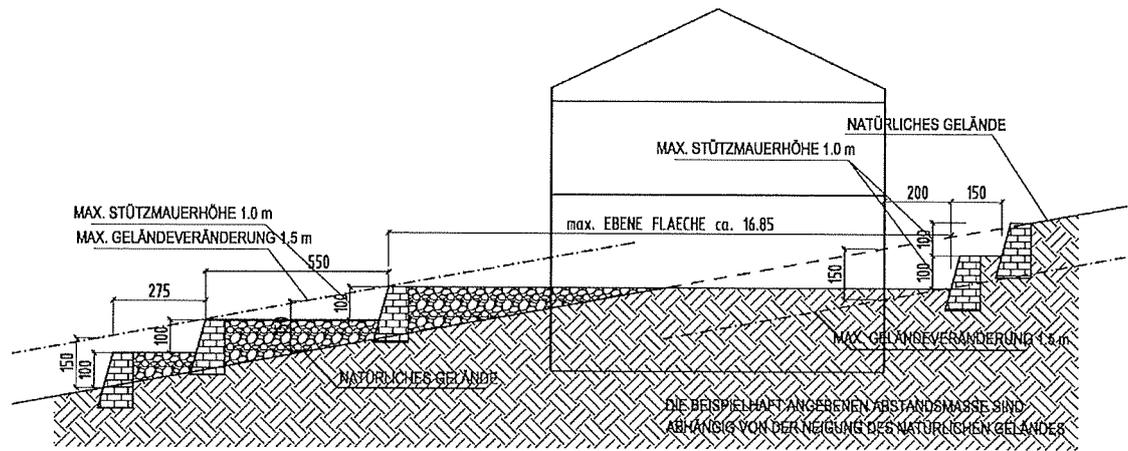
Hinweis:

Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeänderung von 1,5 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.

Abstandsberechnung bei Stützmauerhöhe 1 m:

Min. Erstes Sprungmaß in m = $50 / \text{Hangneigung}(\%)$

Min. jedes weitere Sprungmaß in m = $100 / \text{Hangneigung}(\%)$



5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Regenwasserversickerung

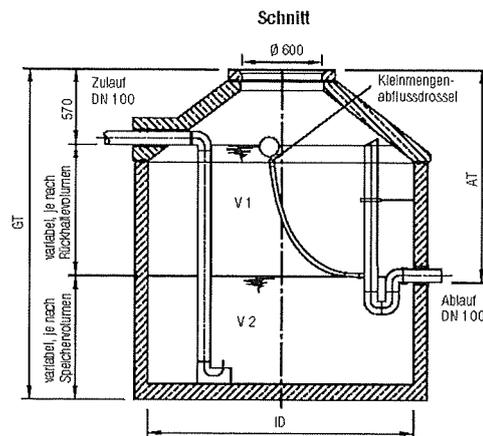
Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es ist nicht gestattet, Sickerschichtenanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

Hinweis: Die gesetzliche Regelung gemäß Wassergesetz zur Wasserrückhaltung und zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

5.2 Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwasser (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 3 m³ Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens von mindestens 5 m³ haben. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.



5.3 Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Um der Gefahr von wild abfließendem Hangwasser entgegenzuwirken, wird eine Entwässerungsmulde am Nord- und Ostrand des Plangebiets errichtet. Die Mulde darf weder verfüllt, überbaut noch in ihrem Zustand verändert werden.

5.4 Brauchwassernutzung

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

5.5 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

7. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE**1. Geltungsbereich**

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2561 Zeil, 2562 Teil und 2381 Teil.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Breite vor dem Dorf II“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4. Drainagen

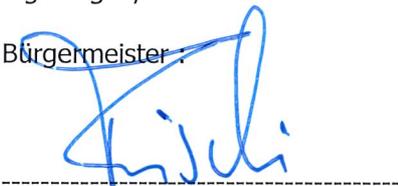
Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

5. Lärmschutz bei stationären Geräten

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

Eigeltingen, 18.05.2020

Bürgermeister :



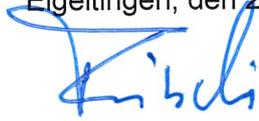
Planer :



Ausfertigung

Es wird beurkundet, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung am 27. Juli 2020 vorlag, und dass die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Eigeltingen, den 27.07.2020



Fritschi
Bürgermeister

