

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VII“

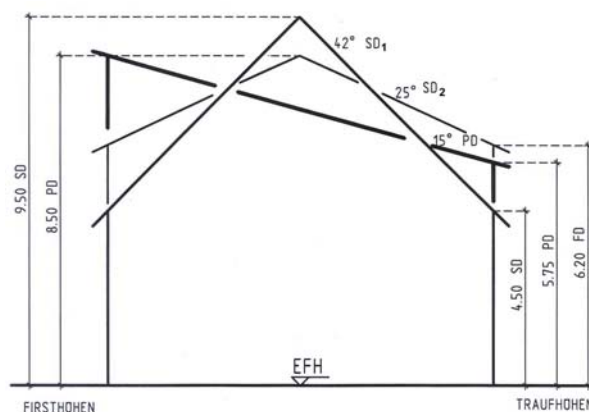
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)



1. BAULICHE NUTZUNG

- 1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 1.3 HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) ist begrenzt (HB) und darf, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden folgende Höhen nicht überschreiten:

Max. Firsthöhe	
HB – SD ₁	9,50 m
HB – SD ₂	8,50 m
HB – PD	8,50 m



2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

-  offene, nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
-  offen, nur Einzel- und Doppelhäuser je Doppelhausgrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtungen müssen eingehalten werden. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 5 Grad, ist in beide Richtungen möglich. Die Gebäudelänge der Traufseite muß mind. 1m länger sein als die Gebäudebreite der Giebelseite.
- Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
4. **NEBENANLAGEN UND GARAGEN:**
(§ 14 Abs. 1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den öffentlichen und privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m³ BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend der Satzung unter baurechtlichen Vorschriften unter B. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. **VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen (Verkehrszeichen nach StVO-Verkehrsberuhigter Bereich Nr. 325) niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.
6. **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 und Abs. 2 BauGB)
- Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 7.1 **PFLANZGEBOT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Obstbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- Für Anpflanzungen und Ansaat auf Kompensationsflächen sind Saatmischungen und Pflanzgut von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das auf den Maßnahmenflächen anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.
- Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem StU 14/16, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen.
- Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen. Die im Lageplan festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
- 7.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Öffentliche Grünfläche, **pfg1**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf 30% der Fläche ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 5% der Gesamtpflanzung. Die Restflächen sind extensiv zu begrünen. Auf dieser Maßnahmenfläche soll eine Feldhecke mit 350 m² angepflanzt werden.
- 7.3 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (Private Grünfläche, **pfg2**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen sind mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 5% der Gesamtpflanzung.
- 7.4 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Öffentl. Grünfläche **m1**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Auf der Fläche entsteht ein Streuobstbereich mit Obstbaumhochstämmen. Die Obstbäume sind in einem Abstand von 10 m x 10 m zu pflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen
- 7.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (Öffentl. Grünfläche **m2**) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Der geplante Entwässerungsgraben liegt teilweise in der Ausgleichsfläche. Eine naturnahe Ausgestaltung ermöglicht das Ansiedeln einer Wildstaudenflur in dieser Entwicklungszone.
8. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Wie im Plan eingetragen, sind die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen über N.N. zwingend. Eine Abweichung von +/- 30 cm ist zulässig.
9. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
- Mit den Leitungsrechten werden die Wasserversorgungs- und Abwasseranschlüsse der jeweiligen Grundstücke gesichert. Diese Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgung, der abhängigen Grundstückseigentümer belastet.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VII“

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „WASSERSTALL/TEICH VII“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind gemäß den Einschrieben im Plan folgende Dachformen mit entsprechender Dachneigung zulässig.

 - SD₁ Satteldach 35°-42°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
 - SD₂ Flachgeneigtes Satteldach 18°-25°
(mit beidseitig gleicher Neigung)
 - PD Pultdach (PD) 8°-15°
(mit einseitig geneigtem Dach)
Die gemäß der Plan- und Zeichenerklärung festgesetzte Neigungsrichtung, ist verbindlich.

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

2. DACHAUFBAUTEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen.
Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00m aufweisen. Bei Dächern unter 35 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig.
Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.

3. DACHDECKUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen, jeweils in den Farben rot, rot-braun oder braun zu decken. Glänzende oder reflektierende Ziegel oder Betondachsteine sind nicht zulässig.
Flachgeneigte Satteldächer (18°-25°) können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
Pultdächer (einseitig geneigte Dächer) sind extensiv, mit einer Substratdicke von mind. 5 cm Dicke, zu begrünen und zu unterhalten.

- Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindedkungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
4. **AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen.
 5. **STELLPLÄTZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN, Hofflächen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO)
Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.
Die Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Hofflächen sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster, zu versehen.
 6. **EINFRIEDUNGEN**
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3, LBO)
Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (incl. Straßenbordstein).
Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in die vorgesehenen Pflanzflächen bzw. Hecken oder Buschgruppen zulässig.
 7. **ANTENNEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.
 8. **REGENWASSERRÜCKHALTUNG**
(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)
Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt die Begrünung von Flachdächern sowie die Anlage von sich selbst entleerenden Zisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs der Zisternen ist mit mind. 20 l/m² Dachfläche anzusetzen. Bei der Bemessung darf eine max. ableitende Wassermenge von 0,20 l/s je 100 qm angeschlossener, versiegelter Fläche angesetzt sein.

Der Zisternenüberlauf muss an die Regenwasserkanalleitung angeschlossen werden. Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage, ist die geltende Norm – DIN 1989 - einzuhalten.
 9. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

zum Bebauungsplan „WASSERSTALL / TEICH VII“

1. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abt. Bodendenkmalpflege, gibt bekannt, dass mit der Auffindung von vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern im Bereich des Bebauungsplanes gerechnet werden muss. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten aufmerksam zu machen. Das Landesdenkmalamt ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.

2. BODENSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Anfallende humose Oberböden sind vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Werden im Zuge der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

3. OBERFLÄCHENWASSER

Die Bauflächen liegen teilweise an einem Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann eventuell Oberflächenwasser vom Außeneinzugsgebiet oder vom Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige Öffnungen an den Gebäuden sind entsprechend überflutungssicher anzulegen.

4. DRAINAGEN

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Lt. geologischer Karte können im Gebiet Quellaustritte auftreten; eine hydrogeologische Untersuchung wird empfohlen.

5. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Numismalimergel-Formation bzw. der Amaltheenton-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Amaltheenton-Formation landesweit für ihre Neigung zu Hangbewegungen (Rutschungen) bekannt ist. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens gerechnet werden muss. Es wird daher empfohlen, die Fundamentsohle in eine Tiefe von mindestens 1,8 m unter GOK zu setzen. Sicker- und Schichtwasserzutritte sind in Baugruben oder Gräben nicht auszuschließen. Ebenso ist dort ein Antreffen von Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) möglich.

Sollten beim Baugrubenaushub, Hohlräume erschlossen werden, die auf Kaarsterscheinungen hindeuten, werden in Abstimmung mit einem Geologen weitere Maßnahmen erforderlich.

Den Bauwilligen wird eine Untersuchung nach DIN 4020 empfohlen

6. GRUNDWASSER

Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Unterjura Schichtengrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

7. LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht LR 1 und 2 gekennzeichneten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes umfassen jeweils einen 3,00 m breiten Streifen. Diese Flächen dienen zur Führung einer Entsorgungsleitung des Oberflächenwassers und ist zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen belastet.

8. AUFHEBUNG RECHTSKRÄFTIGER
BEBAUUNGSPLÄNE

Dieser Bebauungsplan ersetzt im Osten, im Bereich der Anbindung an die Lengenfelderstrasse, einen Teilfläche des Bebauungsplanes „Wasserstall/Teich VI“ rechtsverbindlich seit 19. Januar 2002.