

**BEBAUUNGSPLAN
„ERLENSTRASSE“**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(TEXTTEIL)**

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
 4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
 5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
-

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

a) **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

b) **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Nicht überbaubare private Grünflächen im westlichen Bereich der Flurstücke 1800/50, 1800/12 und 1800/31.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§ 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Höchstens wie in der Planzeichnung eingetragen und durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- b) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist bis zu einem maximalen Wert von 0,5 zulässig.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Auf den Grundstücken 1800/12, 1800/31 und 1800/50 ist die Tiefe des Baufelds auf 30 Meter parallel zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

1.4 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND GEBÄUDEHÖHE

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

- a) Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird durch Einschriebe in der Nutzungsschablone definiert.
- b) Die EFH orientiert sich am jeweiligen Betandsgebäude.
- c) Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung sind Angaben der maximalen Wandhöhe (WH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) eingetragen.

Die Wandhöhe (WH) ist definiert durch den äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB und
§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DES BODENS

(§ 9 Nr. 20 i.V.m. Nr. 24 BauGB)

Der Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist unzulässig. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN, RABATTEN USW.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- a) Wenn für die Herstellung bzw. den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen aus topografischen und konstruktiven Gründen auf den angrenzenden Grundstücken Aufschüttungen und vom Baulastträger herzustellende Abgrabungen einschließlich der notwendigen Betonabstützung erforderlich sind, so sind diese vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
- b) Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Gehwege zu dulden

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 GARAGEN

- a) Gemauerte Garagen sind zu verputzen und zu streichen.
- b) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

2.2 SOLARANLAGEN

- a) Bei Satteldächern ist die Aufbauhöhe von Solaranlagen auf max. 20 cm (In- oder Auf-Dach-Montage) zu begrenzen. Die Firsthöhe des jeweiligen Daches darf mit Solaranlagen nicht überschritten werden.
- b) Der Sonne nachgeführte Solaranlagen sind unzulässig.

2.3 AUSBILDUNG VON STELLPLÄTZEN, ZUFAHRTEN UND VERKEHRSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Zuwegen sind nur versickerungsfähige Materialien wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen zulässig. Zäune sind zulässig, sofern diese in eine Hecke integriert oder hinterpflanzt werden. Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 120 cm zulässig. Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind nur Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (Arten siehe Artenlisten in Anlage 1) zulässig. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Einfriedungen sind nur mit einem Mindestabstand von 50 cm zur Straßenkante (nicht bei Gehweg- und Stellplatzflächen) zulässig. Der entstehende Zwischenstreifen ist unbefestigt als Rasenfläche oder mit niedrigem Bewuchs (bodendeckende Stauden und Gehölze bis zu einer Höhe von 30 cm) zu gestalten und zu unterhalten.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.
- b) Notwendige Abgrabungen im Anschluss an die baulichen Anlagen sind bis maximal 0,80 m zulässig.

- c) Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Geländeversprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von maximal 1:1,5 oder flacher geländegerecht zu modellieren.
- d) Terrassenauffüllungen sind bis maximal 20 m² zugelassen.

2.6 STÜTZMAUERN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- a) Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig und dürfen ausschließlich mit Erde hinterfüllt werden. Die maximale Höhe wird gemessen an der höchsten Stelle am Standort.
- b) Als Materialien sind zulässig: Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

2.7 LEITUNGEN UND STRASSENBELEUCHTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- a) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stark- und Schwachstromleitungen, Telefonleitungen, Leitungen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sowie zur digitalen Datenübertragung) sind unterirdisch zu verkabeln.
- b) Straßenbeleuchtung (Mast und Leuchte samt Zuleitung) ist auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3. HINWEISE

3.1 HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Durchführung der Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen. Die Baumaßnahme außerhalb der Wanderzeiten von Amphibien.

3.1.2 Umgang mit Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf den Grundstücken wieder zu verwenden. Durch das Verbleiben des gesamten Aushubs werden das filterwirksame Bodenvolumen sowie die zur Wasserregulation wirksamen Bodenschicht nicht verkleinert. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch den Erhalt von Gehölzbeständen soll eine Verminderung der lokalklimatischen

Beeinträchtigung erreicht werden.

3.1.4 Beleuchtungsanlagen

Durch die innerörtliche Lage des Standortes am Ortsrand sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut werden, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb geringgehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

3.1.5 Entwässerung und Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll so weit wie möglich entlang der Straße über eine belebte Bodenzone versickert werden. Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutz- und Niederschlagswasser bis zur Übergabe an den Bestand getrennt abgeleitet werden.

3.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden, so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 WG für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt Balingen (untere Wasserbehörde) anzuzeigen.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Drainagen zur dauerhaften Wasserregulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/ Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig. Wird Grundwasser erschlossen, sind die entsprechenden Bauteile wasserdicht auszuführen und Rohrgräben o.ä. abzudichten.

3.3 Hinweis § 20 DSchG

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landratsamt für Denkmalpflege beim regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.4 Allgemeine Hinweise für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.5 Allgemeine Hinweise Versorgung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten.

3.6 Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

3.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Opalinuston-Formation, welche von Pleistozänen Schwemmsedimenten und Verwitterungs- und Umlagerungssedimenten überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Hechingen, den

.....

(Philipp Hahn)
Bürgermeister

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de