

Gemeinde Wört
Gemarkung Wört
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Am Mühlbuck IV“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ingenieurbüro
matthias strobel

kolpingstraße 8
73453 abtsgmünd

fon [07366] 96 96 – 10
www.ms-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.6	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
1.7	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
1.8	Verkehrsflächen	7
1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
1.10	Grünflächen	7
1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
1.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
1.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.4	Außenantennen	12
2.5	Niederspannungsfreileitungen	12
2.6	Stellplatzverpflichtung	12
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
2.8	Ordnungswidrigkeit	12
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Grundwasser	14
3.5	Bodenschutz / Altlasten	14
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	14
3.7	Denkmalschutz	14
4	Anlagen	16
4.1	Gebäudeschnitte	16
4.2	Pflanzliste	18

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Am Mühlbuck II“ aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

WA:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

WA: - keine

1.1.4 - Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WA: - keine

1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

WA:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

WA: TH max. 6,50 m

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

WA: - in Abhängigkeit der Dachneigung (DN)

DN 0 – 5°: GH max. 6,50 m

DN über 5° – 15°: GH max. 7,50 m

DN über 15°: GH max. 8,50 m

Bei Dächern mit unterschiedlicher Dachneigungen (DN) ist die Dachfläche mit der geringsten Neigung maßgebend.

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: 0,40

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Offene Bauweise.
Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude (ohne Garagen / Carports) beträgt 18 m.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA 1 (südlich der Straße „Am Mühlbuck“) sind für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume an Nachbargrenzen sind bei von der Verkehrsfläche abfallendem Bestandsgelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockel max. 25 m² und inkl. des über das Gelände herausragenden sichtbaren Sockel max. 30 m² beträgt. Der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss hierbei mind. 10 m betragen. In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Carports sind mind. auf ihrer Zufahrtsseite (ohne Tor) sowie einer Seitenwand offen herzustellen.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Zufahrt über öffentlichen Wege, Stellplätze, Verkehrsgrünflächen und Pflanzgebotflächen auf die Baugrundstücke ist nicht zulässig.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Grünanlage und Ausgleichsfläche.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Retentionszisternen mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche ohne extensive Dachbegrünung mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche zu sammeln und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Während der Bauzeit sind Schutzzäune zu errichten, die ein Eindringen des Bibers in die Baustelle unterbinden
- Einfallschächte und andere potenzielle Todesfallen sind so auszurüsten, dass eine Tötung des Bibers ausgeschlossen ist.

- Maßnahme E1 - Anlage einer Streuobstwiese auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“) Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte, Teilflächen mit Störzeigern.
Maßnahmenkonzept:
Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd 2-mal jährlich mit Abräumen des Mähguts (1.Mahd nicht vor dem 20. Juni, 2.Mahd im September), keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.
Pflanzung von Obsthochstämmen mit einem Kronenansatz von mind. 1,80m, vorzugsweise 2,20m im Abstand von 10,0-12,0m. Auswahl der Obstarten und -sorten siehe - Pflanzliste 1.
- Maßnahme E2 – Entwicklung eines heckenbegleitenden Krautsaums im Anschluss an die südlich angrenzende schlehendominierte Feldhecke
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte) auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“) Maßnahmenkonzept:
Extensivierung der Flächennutzung: Mahd alle 2-3 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt mit Abräumen des Mähguts, keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Ggf. Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schattsaum“).

- b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(Nachrichtliche Wiedergabe)
- nicht erforderlich

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

In den Pflanzgebotsflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern alle sonstigen bauliche Anlagen (Gebäude, Schuppen, Stellplätze, Terrassen, Überdachungen, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen etc.) nicht zulässig.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum).



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) - Eingrünung des Baugebietes

Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung von heimischen Obst- und Laubbäumen sowie Gehölzpflanzungen gemäß schematischer Einzeichnung im Lageplan.

Ergänzend zu den dargestellten Laubbäumen sind pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 12 Gehölze anzupflanzen, so dass mindestens 60 % der Fläche bepflanzt ist.

Darüber hinaus ist die Pflanzgebotsfläche mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Wört, den __.__.2018

Thomas Saur, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

WA: Sattel- (SD), Walm (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

WA:	Flachdach (FD):	0° - 5°
	Pultdach (PD):	5° - 10°
	Walm- (WD) / Zeltdach (ZD):	10° - 25°
	Satteldach (SD):	25° - 35°

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 2,0 m betragen.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

g) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 3,0 m überragen.

WA: Es ist nur eine Werbeanlage je Grundstück / Betrieb bis max. 1,0 m² zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Fahrbahnen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Stützmauern und Böschungen müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.
Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2.8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Wört, den __.__.2018

Thomas Saur, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

3.5 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belas-

sen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.8 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

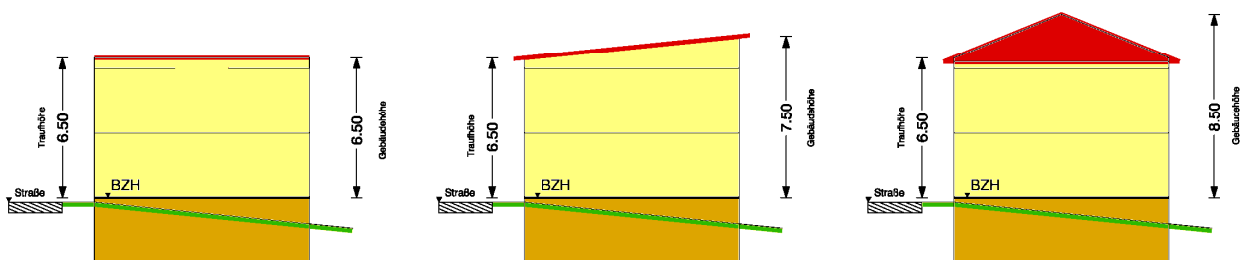
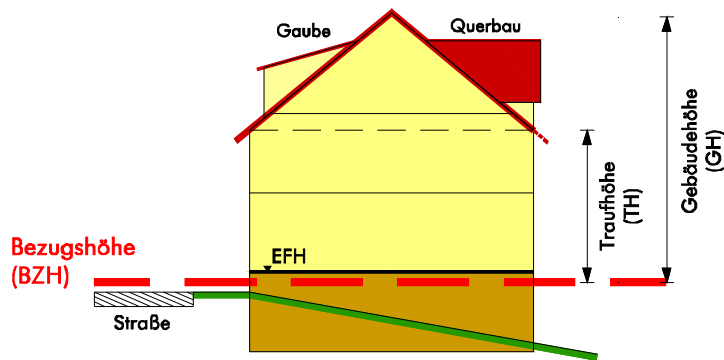
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

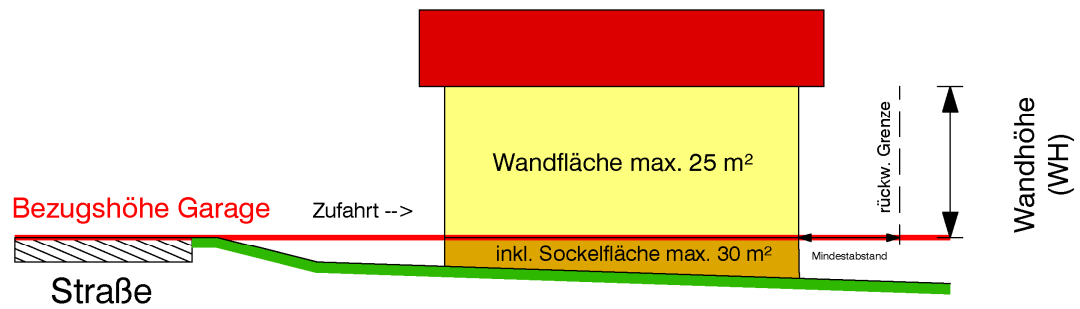
a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



b) Grenzbebauungen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



4.2 Pflanzliste

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfndlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

- | | | | |
|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feldahorn | - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn | - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche | - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Prunus avium | Vogelkirsche | - Quercus petraea | Traubeneiche |
| - Quercus robur | Stieleiche | - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Tilia cordata | Winterlinde | - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Äpfel:

- | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|
| - Bohnapfel | - Gehrers Rambour | - Berner Rosenapfel | - Hauxapfel |
| - Grahams Jubiläumsapfel | | - Welschisner | - Boskoop - Josef |
| Musch | | | |
| - Jakob Fischer | - Salemer Klosterapfel | - Schöner aus Nordhausen | - Teuringer Rambour |
| - Kumpfenapfel | - Efringer Kurzstiel | - Gelber Bellefleur | - Gelber Berlepsch |
| - Spätblühender Wintertaffetapfel | | | |

Birnen:

- | | | | |
|-------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|
| - Gelbmöstler | - Schweizer Wasserbirne | - Mollenbusch | - Palmischbirne |
| - Grüne Jagdbirne | - Oberösterreichischer Weinbirne | | |

Kirschen:

- | | | | |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|--|
| - Glemser | - Große Schwarze Knorpel | - Büttners Rote Knorpelkirsche | |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|--|

Zwetschgen und Pflaumen:

- | | | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| - Hauszwetschge | - Große Grüne Reneklode | - Nancy-Mirabelle | Mirabelle aus Metz |
| - Hafer- oder Gebirgszwetschge | | | |

- Nüsse:** - Walnuß