



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

Stadt Bad Urach

Bebauungsplan „Neue Wiesen“

Stand: 19.08.2020



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neue Wiesen" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)



2.2.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

2.2.2 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

TH = Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

FH = Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

GBHmax. = maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax.) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmax. bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Die Pultrichtung ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Das oberste Geschoss im WA 2 muss einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der Nord-, Süd- und Westseite von mindestens 1,5 m einhalten.

Zulässige maximale Gebäudehöhen:

WA1: GBHmax.: 7,0 m

WA2: GBHmax.: 10,0 m

WA3: GBHmax.: 7,0 m

WA4 und 5: Traufhöhe 6,3 m; Firsthöhe 10,0 m



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise
- H = nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen, sofern die vorhandene Bebauung nicht eine andere Bauweise erfordert.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudeteile die gleiche Firstrichtung haben.

Bei Satteldächern sind neben dem Hauptfirst rechtwinklig untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst muss mindestens 80 cm (in der Dachschräge gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hausgrund (Vorgarten) unzulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit bis zu 40 m³ umbautem Raum in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage zulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.



7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung bzw. überdachter Stellplätze muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im WA1, WA2, WA3 und WA5 innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Fußmauern (bis zu 30 cm Höhe) sind auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen zulässig.

Stützmauern sind auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen nicht zulässig.

3. Pflanzliste

Es sind vorzugsweise Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzenliste

Bäume

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus</i> - Sorten)	Obstbäume (Hochstamm)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	
Kastanie (<i>Aesculus</i> - Sorten)	

4. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 200 m² Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 3.



5. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
6. Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan für die Außenanlagen von Privatgrundstücken vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden.

8.3 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED) zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen im zukünftigen Baugebiet sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.

Gebäudeabriss ist ab Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

Transparente Flächen wie großflächige Verglasung an Gebäuden müssen durch geeignete Markierung für Vögel sichtbar gemacht werden.

Artenschutz vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Fledermausarten

Potentiell vorhandene Fledermausquartiere (Zwischenquartiere) sind durch das Anbringen von 3 Fledermauskästen (z. B. Fledermausflachkasten 1FF Firma Schwegler) zu kompensieren.

Zauneidechse

Für die vorkommenden Zauneidechsen wird ein Ersatzlebensraum nach den Vorgaben des Artenschutzgutachtens (StadtLandFluss, April 2020) gestaltet. Die Tiere werden dann durch ein zuständiges Fachbüro umgesiedelt.

Eine geeignete Ausgleichsfläche ist derzeit noch in Planung und wird bis zum Satzungsbeschluss verzeichnet. Die Maßnahmenfläche für die erforderlichen CEF-Maßnahmen sind vorab mit dem Landratsamt Reutlingen abzustimmen.



Vögel

Brutstätten von Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber und Turmfalke sind im räumlichen Kontext zum Plangebiet auszugleichen. Anzubringen sind folgende Nisthilfen in den Gehölzbeständen, beim Turmfalken an einem höheren Gebäude:

3 Nisthilfen mit Einflugöffnung von 26 mm

6 Nisthilfen mit Einflugöffnung von 32 mm

1 Turmfalkennisthöhle Nr. 28 oder 2TF Firma Schwegler

10. Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln und zu nutzen (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. IV.10).

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



II. Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub

Vor Abtrag des humosen Oberbodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt oder abgemäht und zerkleinert werden. Die Grasnarbe ist zu zerkleinern.

Die zum Abtrag vorgesehenen Böden (Ober- und Unterboden) sind möglichst nicht zu befahren. Ist das Befahren unvermeidlich, darf es nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung erfolgen, nicht durch Radfahrzeuge.

Die Böden sind dann, falls nicht direkt abgefahren wird, in Mieten zu lagern. Die Anlehnung der Mieten hat entsprechend dem Heft „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu erfolgen. Die zulässige Schütthöhe von Bodenmieten beträgt maximal 2 m.

Der Boden ist in regelmäßig geformten, trapezförmigen Mieten locker aufzusetzen, wobei die Mieten so anzulegen sind, dass die biologische Aktivität des Bodens erhalten bleibt. Bei der Schüttung dürfen weder Einbau- noch Transportfahrzeuge die Miete befahren. Die Profilierung und Glättung muss mit Moorraupen erfolgen. Nach dem profilgerechten Auftrag sind die Bodenmieten oberflächlich (auf einer Tiefe von 10 cm) zu lockern.

Der gelagerte Boden ist vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Stark feuchte und nasse Bodenschichten sind erst nach der Austrocknung zur Lagerung bzw. zum Wiedereinbau verwendungsfähig. Die Mieten dürfen nicht auf vernässten Untergrund angelegt werden. Insbesondere bei Endlosmieten ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes zu achten. Der seitliche Wasserzutritt ist durch das Anlegen von Entwässerungsgräben anzulegen. Das ungehinderte Abfließen der Oberflächenwasser nach außen abfließt (Außengefälle mindestens 2%). Das Umsetzen von Mieten während der Lagerungszeit darf nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit dem Auftraggeber erfolgen.

Sowohl während als auch nach vollendetem Auftrag des Bodens darf er nicht mit LKW befahren werden.

Rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme sollte ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Umweltschutzamt, dem begleitenden Gutachter, dem Architekten und Planer sowie mit dem Erdbauarbeiten beauftragten Firma anberaumt werden, um technische Details für den Umgang mit dem Bodenaushub abzuklären.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) sind zu beachten. Die Regelungen aus dem „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen – Umweltschutzamt sind zu beachten. Dieses Merkblatt kann im Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Baurecht eingesehen werden.



2. Grundwasser, Geologie

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Reutlingen rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schindens (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Erdbebenzone

Gemäß der Karte „Erdbebenzonen und Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse R.

3. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurück zu halten und gedrosselt über ein Mulden-System oder Regenwasserkanal dem Vorfluter (Erms) zuzuführen. Details erfolgen im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluss soll gedrosselt auf xx l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal zugeführt werden. Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung auszuführen.

4. Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind in einem Freiflächengestaltungsplan die Außenanlagen und die Ableitung des Regenwassers sowie die Regenwasserretention darzustellen.



5. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

6. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBO AVO und Feuerwehrezufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

9. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de



III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:
Bad Urach den

Elmar Rebmann
Bürgermeister



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Neue Wiesen"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 nach den einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zulässig.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Die Außenwände von Hausgruppen müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

siehe Planeinschrieb.

Satteldach mit gleicher Dachneigung zu beiden Dachseiten, Pult- und Flachdächer sind zulässig.

Bei Satteldächern sind Flachdachanteile und Dachterrassen auf insgesamt bis zu 30 % der Hausgrundfläche zulässig.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschrieb.

Pro Gebäude ist nur eine Dachneigung zulässig.

Bei Hausgruppen ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zulässig.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m



- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachaufbauten des selben Gebäudes mind. 1,00 m

2.4 Dachdeckung

Bei Hausgruppen sind nur einheitliche Dachdeckungen zulässig.

Für die Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachziegel in den Farben ziegelrot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

Dachflächen von Pult- und Flachdächern, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig extensiv, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm zu begrünen.

Solaranlagen sind bei Sattel- und Pultdächern nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Bei Flachdächern sind Solaranlagen parallel zur Dachfläche oder aufgeständert bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig. Solaranlagen sind nicht spiegelnd auszuführen. Oberflächen die Spiegelungen bzw. Lichtreflexionen hervorrufen sind unzulässig.

Unbeschichtete Metaldächer sind unzulässig.

2.5 Metallische Oberflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Schotter und Steingärten sind unzulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garageneinfahrten und Stellplätze – auch unter Carports, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen herzustellen – (vgl. Ziff. I.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.



4. Höhenlage des Geländes (§ 74 (1) 3 LBO)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Dabei sind Stützmauern zulässig (vergl. Ziff. I.8.1 Nr. 2).

Stützmauern sind zur Böschungssicherung nur zur öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m und müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllungen des Geländeniveaus unterzubringen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein. Ausgenommen ist der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

- Zäune bis max. 1,50 m Höhe
- Lebende Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe

Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muss mind. 0,50 m betragen.

6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Einheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlagen muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie bzw. Oberkante Flachdach liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.



7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 6. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

9. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

pro Wohneinheit = 2,0 Stellplätze

10. Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln. Hierbei sind die einschlägigen Richtlinien und Vorschriften zu beachten. Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

Zisternenfestsetzung

Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt ein Mindestvolumen von xx m³ / Bauplatz.

Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche (Draufsicht) beträgt das Retentionsvolumen mind. xx m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen xx m³, je angefangene 10 m² Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf xx l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.



Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten. Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Es wird dringend empfohlen, die Anschlüsse der Retentionszisternen mit Rückstausicherung auszuführen.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



VI. Verfahrensvermerke

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am xx.yy.xxyy |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am xx.yy.xxyy |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange | vom xx.yy.xxyy
bis xx.yy.xxyy |
| 7. Als Satzung beschlossen | am xx.yy.xxyy |
| 8. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am xx.yy.xxyy |

Ausgefertigt:

Bad Urach, den

Elmar Rebmann

Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung