

Bebauungsplan „Himmelbergäcker“ in Balgheim

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 05.05.2006 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen - Bebauungsvorschriften

festgelegt:

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132).

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorgeschrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.
- 2.3 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte.
- 2.4 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird auf max. 2 WE je Gebäude festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.

- 3.2 Die Gebäudestellungen sind frei wählbar (LBO § 4,5 und 6). Die Firstrichtungen sind nicht festgelegt.
- 3.3 Freistehende Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach auszuführen. Aneinandergebauete Grenzgaragen sind mit einheitlichen Dachdeckungen und gleicher Dachneigung auszuführen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen. Garagenzufahrten mit mind. 5,00 m Länge können als Stellplätze angerechnet werden.
Für jede weitere Wohneinheit ist mindestens ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO (z. B. Gerätehütten, Gartenhäuser, Geschirrhütten usw.) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; außerhalb der Baugrenzen ist keine Bebauung zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen einen umbauten Raum von max. 40 m³ aufweisen und müssen einen annähernd quadratischen Grundriss haben.

- 4.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1. Dachform und Dachausbildung

1.1 Dachform von Gebäuden und Dachaufbauten

- a) Die Dachform ist frei wählbar, zulässig sind Satteldächer, Pultdächer mit mind. 12° Dachneigung und Tonnendächer
- b) Die Dachformen der Garagen sind frei wählbar. Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Sonderdachformen sind zulässig. Bei Ausführung eines Satteldaches, bei welchem die Dachneigung max. 25° betragen darf, muss die Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze verlaufen. Bei gleichzeitiger Errichtung zweier Garagen an der gemeinsamen Grenze sind auch Parallelfirste zulässig.
- c) Dachaufbauten sind zulässig bei Dachneigungen über 30°, max. Länge 2/3 der Dachlänge, Abstand zur Traufe mind. 1,50 m, Einbindung unter dem First mind. 0,60 m.

1.2 Dacheindeckungen mit Ziegel oder Betondachsteinen sowie Blech sind in den Farben rot bis braun, grau und schwarz zulässig.

1.3 Gebäudehöhen

Zur Festlegung der Dachneigung wird auf die Systemskizze im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hingewiesen.

- a) Firsthöhe max. 8,50 m ab EFH
- b) Traufhöhe max. 4,50 m und min. 2,80 m ab EFH
Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Nördlich der Erschließungsstrasse; EFH +/- 0,50 m am höchsten Geländeanschnitt des geplanten Gebäudes.

Südlich der Erschließungsstrasse; EFH max. 0,50 m über der Strasse, mittig am geplanten Gebäude gemessen.

1.5 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind mit offenen Fugen auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel oder Beton) zu verlegen.

1.6 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von Zäunen und Laubtragenden Hecken zulässig. Freistehende Mauern sind bis max. 0,40 m Höhe zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m, von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen, sind mit einer Böschung von max. 40° zulässig. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m vor der Grundstücksgrenze einhalten.

1.8 Bepflanzungen (Pflanzbindungen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb sind öffentliche und private Pflanzbindungen festgelegt.

Öffentliche Pflanz- und Ausgleichsflächen dürfen nicht bebaut werden.

Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Art der Pflanzbindung

- **Einzelbäume, 1.Ordnung:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten
Siehe Anhang Pflanzenauswahl.

- **Kleinbäume, 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus – Arten	Apfel / Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

- **Sträucher:**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa – Arten	Wildrosen
Salix – Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

- Gehölze für geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Der Anteil von Nadelgehölzen in den Pflanzflächen soll 10% nicht übersteigen.

- Klettergehölze:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

Den Klettergehölzen sind zur optimalen Entwicklung, wenn notwendig, die geeigneten Rank- und Kletterhilfen zur Verfügung zu stellen.

- Streuobst:

Sonnenwirtsapfel
Leipferdinger Langstiel
Dürbheimer Sämling

Grüne Jagdbirne
Junkersbirne
Holzbirne (Pyrus pyraeaster)

Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge

Und andere heimische, standortgerechte Gattungen und Arten

1.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen (Entsprechend Grünordnungsplan, Kap. IV)

a.) Öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Der Einsatz von Herbiziden zur Bekämpfung von Wildkräutern ist zu unterlassen.

b.) Wirtschafts- und Wanderwege sind so anzulegen, dass sie in angrenzende Vegetationsflächen entwässern.

c.) Vorgärten, private Grünflächen, Pflanzgebote

Alle Vorgärten und Gärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu berücksichtigen. Von den festgesetzten Stückzahlen ist ein Baum der Liste 2. Ordnung zu entnehmen, die weiteren der Liste 1. Ord-

nung. Alternativ sind Obstgehölze zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können auf dem Grundstück frei gewählt werden. Die im Plan gezeichneten Standorte sind rein beispielhaft. Der Straßenabstand beträgt mindestens 3 Meter. Abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

Die Standorte sind so zu wählen, dass ein Standort der Straße zugeordnet wird, der oder die anderen im Gartenbereich.

Die Bepflanzungen sind artenreich aufzubauen. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu berücksichtigen. Hecken sollten möglichst naturnah, als freie Hecken, gestaltet werden. Einfriedungshecken sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzenauswahl auszuführen. Höhen und Grenzabstände sind dem Nachbarrecht zu entnehmen.

Wege und Zufahrten sind dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind zudem auch auf anderen Flächen (z.B. Terrassen) nicht zulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass sie seitlich in die Vegetation entwässern.

Für die Gartengestaltung sollten möglichst heimische Materialien, Gesteine verwendet werden. Zur Umsetzung der Festsetzungen und Empfehlungen ist es sinnvoll einen Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

d.) Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Strauch- und Feldheckenpflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß Pflanzenauswahl auszuführen. Das Pflanzraster wird auf 1,50 m festgelegt. Der Gehölzanteil beträgt bei Flächenpflanzungen 40%. Die Pflanzungen sind mit einer standortgerechten Untersaat für Gehölzränder anzusäen.

Neu anzulegende Streuobstbestände sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen. Beim Streuobst sind alte heimische Sorten zu verwenden. Die Baumbestände sind dauerhaft zu pflegen.

Für Baumpflanzungen in Ausgleichsflächen sind die im Plan eingezeichneten Standorte nicht verbindlich. Die festgesetzte Anzahl von 21 Stück 1. Ordnung (alternativ: Obstgehölze) kann frei auf die ausgewiesenen Flächen verteilt werden. Die Vorgaben der Pflanzenauswahl sind zu beachten.

Ausgleichsflächen ohne Pflanzgebote sind mit standortgerechtem Saatgut extensiv zu begrünen; Pflege: Mahd ein- bis zweimal pro Jahr, Gehölzsämlinge entfernen.

e.) Retentionsflächen, Flächen zur Ableitung von Regenwasser

- Retentionsfläche Kehlengraben

Die Uferbereiche und Sohle ist naturnah zu gestalten, soweit die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Nicht benötigte Randflächen und Uferbereiche sind gem. obigem Punkt d) zu bepflanzen.

- offene Gräben bei Grundstücken 14 und 15

Naturnahe Gestaltung der Ufer und Sohlen, soweit die Funktion nicht beeinträchtigt wird. Strauchpflanzungen gem. obigem Punkt d).

- Zisternen

Es wird festgesetzt, das Regenwasser von Dächern und Plätzen in Zisternen zu sammeln. Das Wasser wird über eine Schwimmerdrossel an den Regenwasserkanal abgegeben.

f.) Dachflächen und Fassaden

Empfehlungen:

Dachflächen mit 0 bis 15 Grad Neigung sollten extensiv begrünt werden. Dicke der Vegetationsschicht 8-12 cm, Ansaat mit standortgerechten, heimischen Kräutern und Gräsern.

Mit dieser Maßnahme wird das Kleinklima verbessert, eine Entlastung des Kanalnetzes infolge Abflussverzögerung und Abflussminderung tritt ein. Sie sind wirksam als Refugium für heimische Pflanzenarten und leisten einen Beitrag zur Wärmedämmung. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird empfohlen bei Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Unterbrechungen aufweisen, pro angefangene 5 m eine Kletterpflanze zu pflanzen, pflegen und zu entwickeln. Entsprechende Kletterhilfen sind im Aufbau und Statik der Fassaden zu berücksichtigen.

g.) Sonstige Regelungen und Zuordnungen

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, wie Baumschutz, Schutzzäune etc. zu schützen.

Die Flächen sind unter Berücksichtigung der Ansprüche der unterschiedlichen Lebensräume zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen unter 1.9 sind durch Planzeichen und durch Text in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken zu 70 v. H., den öffentlichen Strassen zu 30 v. H. zugeordnet. Die Ermittlung erfolgt nach dem Verhältnis der Straßen- zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

1.10 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

1.11 Müllbehälter

Für Müllbehälter bzw. Container ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.11 Freileitungen

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

1.12 Straßenbeleuchtung, Randsteine und Schilder

Die öffentliche Straßenbeleuchtung und Schilder sind in Grenznähe auf den jeweiligen Baugrundstücken von den Eigentümern zu dulden. Hinderbeton für Randsteine, Fundamente für Laternen- und Schilderpfosten sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.13 Gebäudeentwässerung

Gemäß DIN 1986 sind bei bedarf Rückstausicherungen oder Hebeanlagen einzubauen.

1.14 Niederschlagswasser

Sämtliches Regen-, Dach- und Oberflächenwasser, das unbehandelt abgeleitet werden kann, ist dem Regenwasserkanal oder dem offenen Wassergraben zuzuführen. Pro Gebäude ist eine Retentionszisterne mit Schwimmerdrossel vorzusehen und zu errichten.

Folgendes selbst entleerendes Rückhaltevolumen ist anzulegen:
Rückhaltevolumen in Liter = Grundstücksfläche x GRZ x 20; das Ergebnis ist auf volle 1000 Liter aufzurunden.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne mit Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen. Der Über- bzw. Auslauf ist dem Regenwasserkanal oder dem offenen Wassergraben zuzuführen.

Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

1.15 Frischwasser

Im Baugebiet könnte ein nicht ausreichender Wasserdruck entstehen. Gegebenenfalls sind private Druckerhöhungsanlagen durch den Eigentümer einzubauen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Balgheim, 09.05.2006

Helmut Götz
Bürgermeister