

# Bebauungsplan "Bäderäcker"

Fassung für den Satzungsbeschluss – 08.04.2013

## Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. 416) sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in ihrer jeweils geltenden Fassung, nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes evtl. bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Die in § 4 der BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 der BauNVO nur, soweit nachfolgend aufgeführt, Teil des Bebauungsplans. Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, soweit sie nicht ausdrücklich nachfolgend aufgeführt sind.

**WA:** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5+6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.  
( § 1 Abs. 5 BauNVO)

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Darüberhinaus wird festgesetzt:

### **2.1 Baugrenzen** (§ 23 (3) BauNVO), (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Gebäude und Garagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Soweit die notwendigen Abstandsflächen eingehalten sind, dürfen Dachvorsprünge als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen um bis zu 0,60 m überschreiten.

Wintergärten, überdachte Sitzplätze und vergleichbare Anbauten an das Hauptgebäude können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn:

- a) Seitliche Abstandsflächen eingehalten werden (keine Grenzbauten),
- b) es sich um Flächen handelt, die für Garagen ausgewiesen sind oder 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden und
- c) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

### **2.2 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. 2a BauGB)

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen ist darüber hinaus ein Mindestabstand von 5,0 m im Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
2. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Überdachte Stellplätze mit max. 2 geschlossenen Seitenwänden sind außerhalb der mit Garagen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 2,0 m (Dachkante und Bauteile) zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, sofern die Überdachung als Flachdach oder flachgeneigtes Dach (DN max. 15°) ausgeführt wird.
4. Auf jedem Grundstück ist über die nach der LBO zulässige Grenzbebauung hinaus ein Nebengebäude mit bis zu 25 m<sup>3</sup> umbauten Raumes in einfacher Konstruktion (Holzschuppen o.ä.) oder ein Kleingewächshaus zulässig. Das Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Seine max. Höhe darf 2,3 m über natürlichem Gelände an der höchsten Stelle gemessen, bzw. an der Grundstücksgrenze nicht übersteigen. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m.

## 3. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

**4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO )**

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.  
Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Gebäudelängen sind jedoch nur bis max. 20,0 m zulässig.

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

Die Gebäude haben die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen einzuhalten. Nebenfirste sind in Form von Zwerchgiebeln, Zwerch- und Querhäusern zulässig.

Bei Flachdächern bzw. anderen zulässigen Dachformen sind die Gebäudelängsseiten an den festgesetzten Hauptfirstrichtungen auszurichten.

**6. Böschungen, Stützbauwerke, Aufschüttungen**

**a) Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Soweit der Plan keine weiteren Festsetzungen enthält, sind die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 5,0 m von der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen als Böschungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,8 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen und Abgrabungen in Anspruch genommen werden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,50 m zu dulden.

**b) Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 und Nr. 20 BauGB)**

Gebäude deren Geschosse sich vollständig oder überwiegend unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bezugsebene (BZH) befinden sind anzuschütten. Die Anschüttung der Gebäude hat bis 2,0 m unter die Fußbodenhöhe des darüber liegenden Geschosses zu erfolgen.

Ebenerdige Terrassen- oder Kellerzugänge können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese gedeckt ausgeführt werden. Dies gilt auch für Terrassen.  
(Hinweis: Gedeckt = von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar)

**c) Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Außerhalb der für Aufschüttungen im Lageplan gesondert gekennzeichneten Bereiche sind sonstige (nicht vor genannte) Aufschüttungen bis max. 1,0 m über das bestehende Urgelände zulässig. Abgrabungen sind bis 1,0 m unter bestehendes Urgelände zulässig.

Für Terrassen sind Aufschüttungen bis 1,5 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jeweils das Doppelte des Höhenunterschiedes als Abstand einzuhalten.

7. **Höhenlage der Gebäude, Trauf- und Gebäudehöhen** (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (4) und § 18 BauNVO)

Die zulässige Bezugshöhe für die Gebäude (BZH über NN) ist im Lageplan festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) - gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - sowie die maximale Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) - gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zum First / Gebäudeoberkante richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf über der Bezugshöhe liegen oder darf diese unterschreiten.

Die Festlegung der Traufhöhen (TH) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, sowie bei Gebäuderücksprüngen bis zu 1/3 der Gebäudelängsseiten.

Im Zusammenhang mit Pultdächern gilt die maximal zulässige Traufhöhe nur auf der niedrigen Dachseite. Auf der höher liegenden Dachseite gilt die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GH) bzw. Firsthöhe (FH).

Gebäude mit Flachdächern (FD; Dachneigung 0-10°) dürfen eine Gesamtgebäudehöhe (GH) von 6,75 m über Bezugshöhe nicht überschreiten. Als Gebäude mit Flachdächern gelten auch Gebäude mit (innenliegenden) Dachneigungen von mehr als 10° soweit das Dach mit einer Attika bzw. sonstigen flach geneigten Umrahmung umfasst ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Oberkanten der Dachflächen dürfen mit auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung max. 0,50 m überschritten werden.

8. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien. Flächen für Verkehrsgrün sind ordentlicher Teil der Verkehrsflächen.

9. **Flächen mit festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: passiver Schallschutz:

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bereiche:

Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß der beeinträchtigten Außenbauteile von Außenbauteilen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - auf der B 293 direkt und seitlich zugewandten Gebäudeseiten nach DIN 4109.

**Erforderliche  $R_{w, res} = 30$  dB (A)**

Lärmpegelbereich I und II

Maßgeblicher Außenlärmpegel: bis 60 dB(A)

Hinweis: Die zur Einhaltung der geltenden Energieeinsparungsvorschriften notwendigen Fenster und Bauteile gewährleisten aufgrund ihrer Dämmungseigenschaften regelmäßig die notwendige Lärmreduzierung für Aufenthaltsräume.

10. **Regenrückhalteanlage** (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung zu erstellen (Zisternen). Diese Anlagen müssen über ein zwangsentleerendes Reservolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Dach eines Hauptgebäudes je Grundstück aufweisen (Retentionszisterne mit 3 m<sup>3</sup> Drosselvolumen und einem Normalregenabfluss von 0,03 l/sec pro m<sup>2</sup> Dachfläche). Bei einer Dachfläche von mehr als 180 m<sup>2</sup> je Grundstück erhöht sich das Drosselvolumen auf 4 m<sup>3</sup>.

11. **Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster usw.) herzustellen. Die nicht überbauten Flächen sind, sofern sie nicht als Gehflächen, Zufahrten oder sonstige Erschließungsanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wasserundurchlässig befestigte Grundstücksflächen sind zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen auf ein absolutes Mindestmaß zu beschränken. Werden für Terrassen andere Beläge verwendet, so ist die natürliche Funktion des Bodens durch andere Maßnahmen gleichwertig sicherzustellen.

12. **Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

((§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

**Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Verkehrsgrün**

An dem im Plan als Verkehrsgrün gezeichneten Stellen sind Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. Die Verkehrsgrünflächen sind mit einzelnen Solitärsträuchern, standortgerechten Stauden oder bodendeckenden Gehölzen anzupflanzen bzw. als extensive Grünlandfläche anzulegen.

**GEHÖLZARTENAUSWAHL:**

**Laubgehölzhochstämme**

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 18-20 cm.

- Acer campestre – Feldahorn
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus excelsior – Esche
- Prunus avium « Plena » - Vogelkirsche
- Pyrus calleryana « Chanticleer » - Chinesische Wildbirne

Die Gehölzartenauswahl stellt eine Empfehlung dar, die ggfs. durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölzarten erweitert werden kann.

**Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Öffentliche Grünfläche parallel zum Fußweg im zentralen Bereich des Baugebiets sowie kleine Teilfläche nördlich der Karlsruher Straße**

An dem im Plan gezeichneten Stellen sind Laubgehölzhochstämme zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit einzelnen Solitärsträuchern, standortgerechten Stauden oder bodendeckenden Gehölzen anzupflanzen bzw. als extensive Grünlandfläche anzulegen.

## GEHÖLZARTENAUSWAHL:

### Laubgehölzhochstämme

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 18-20 cm.

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* – Esche
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Sorbus aria* – Mehlbeere
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere
- *Tilia cordata* – Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* - Sommerlinde

Obsthochstämme: Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen zu verwenden.

### Apfel (Sortenauswahl):

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

### Birnen (Sortenauswahl):

- Gelbmöstler - Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichischer Weinbirne – Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne – Mollenbusch
- Champagner Bratbirne - Bayerische Weinbirne
- Gellerts Butterbirne – Muskatellerbirne
- Würgelesbirne - Große Rommelter

### Kirschen (Sortenauswahl):

- Große Schwarze Knorpel - Büttners Rote Knorpelkirsche
- Glemser

### Zwetschgen und Pflaumen (Sortenauswahl):

- Hauszwetschge - Hafer- oder Gebirgszwetschge
- Große Grüne Reneklode - Nancy-Mirabelle
- Mirabelle aus Metz - Ouillins Reneklode
- Zibarte Blau

### Walnuß

Die Gehölzartenauswahl stellt eine Empfehlung dar, die ggfs. durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölzarten erweitert werden kann.

### **Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand**

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebotsfläche sind auf ca. 50% der Fläche 1-2 reihige freiwachsende Hecken zu pflanzen, der Abstand der Gehölze hat in der Regel ca. 120 cm zu betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe, 20% als Solitärsträucher 150-200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

Zur Erhaltung sind langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung zuzunehmen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden. Die an die Hecke angrenzenden Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich langfristig zu pflegen; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ergänzend sind Laubgehölz- bzw. Obsthochstämme zu pflanzen (Einzelgehölze bzw. Baumgruppen).

#### **GEHÖLZARTENAUSWAHL:**

##### **HECKENPFLANZUNG**

Baumarten: Heister 2 x verpflanzt, 100-150 cm (5% d. Gesamtstückzahl)

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* – Esche
- *Malus sylvestris* - Wildapfel
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Pyrus communis* - Wildbirne
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus torminalis* – Elsbeers

Straucharten: Str. 2 x verpflanzt, 100-120 cm bzw. Sol. 150-200 cm)

- *Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- *Cornus sanguinea* – Hartriegel
- *Corylus avellana* – Haselnuß
- *Euonymus europaea* – Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* – Liguster
- *Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- *Rhamnus cathartica* – Kreuzdorn
- *Rosa arvensis* - Kriech-Rose
- *Rosa canina* – Hundsröse
- *Rosa rubiginosa* – Weinrose
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder



- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

## BAUMPFLANZUNG

Laubgehölzhochstämme:

Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang = 16-18 cm.

- 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
- Sorbus torminalis – Elsbeere
- Tilia cordata – Winterlinde
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obsthochstämme:

Es können Obsthochstämmen nach Liste des Pflanzgebotes 2 gepflanzt werden.

Die Gehölzartenauswahl stellt eine Empfehlung dar, die ggfs. durch gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölzarten erweitert werden kann.

### **Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz**

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind Laubgehölz- bzw. Obsthochstämme sowie kleine Heckenabschnitte zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Unterwuchs im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Extensivgrünland bzw. mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu unterhalten.

Gehölzartenauswahl: Maßgebend ist die Pflanzenliste zu Pflanzgebot 2

### **Pflanzgebot 5 (pfg 5) - Baumpflanzung auf privater Grundstücksfläche**

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind Laubgehölzhochstämme zu pflanzen; die Anzahl der Bäume ist einzuhalten, die Standorte der Bäume können je nach Lage der privaten Erschließung angepasst werden.

Gehölzartenauswahl: Maßgebend ist die Pflanzenliste zu Pflanzgebot 1

### **Pflanzgebot 6 (pfg 6) - Private Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich der Baugrundstücke ist ab 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm pro angefangene 350 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen über 600 m<sup>2</sup> sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm zu pflanzen. Die Baumfestsetzung des Pflanzgebots 5 wird angerechnet.

Gehölzartenauswahl: Maßgebend ist die Pflanzenliste zu Pflanzgebot 2

### **Pflanzgebot 7 (pfg 7) - Fläche für die Wasserwirtschaft**

Die Fläche dient zur Sammlung, Verdunstung, Reinigung und gedrosselten Ableitung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers aus Verkehrsflächen und Dachflächen. Außerhalb des maximalen Einstaubereichs (extensiv gepflegte Gras-Kraut-Vegetation) werden heckenartige Gehölzstrukturen (Flächenanteil ca. 12-15%) sowie Laubgehölzhochstämme gepflanzt. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm, 20% als Solitärsträucher 150- 200 cm zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher sollen ca. 120 cm betragen. Die restlichen Flächen sind als extensiv genutzte Grünlandflächen zu unterhalten. Ergänzend sind Teilflächen mit Schotteraufschüttungen vorzusehen.

Gehölzartenauswahl: Maßgebend ist die Pflanzenliste zu Pflanzgebot 3

### **Pflanzgebot 8 (pfg 8) - Öffentliche Grünfläche – Östliche Plangebietsgrenze**

Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebotsfläche sind auf ca. 75% der Fläche 1-2 reihige niedrige freiwachsende Hecken zu pflanzen, der Abstand der Gehölze soll ca. 120 cm betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe, 20% als Solitärsträucher 150-200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

Zur Erhaltung sind langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung vorzunehmen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20-24 Jahre gepflegt werden. Die an die Hecke angrenzenden Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich langfristig zu pflegen; der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich langfristig zu pflegen; der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ergänzend sind außerhalb des Verlaufs des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung Laubgehölz- bzw. Obsthochstämme zu pflanzen.

Gehölzartenauswahl: Maßgebend ist die Pflanzenliste zu Pflanzgebot 3

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

### 1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer mit den im Bebauungsplans (zeichnerischen Teil) festgelegten Dachneigungen. Nach Planeinschrieb sind bestimmte zulässige Dachneigungen jeweiligen Traufhöhen zugeordnet.

Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldächer, Pultdächer, Pyramidendächer oder Sonderformen dieser Dachformen (z.B. abgesetzte Pultdächer, Walmdächer usw.). Es sind auch Flachdächer (Dachneigung = 0° - 10° zulässig).

### 2. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und Nebengebäude sind nur mit geneigten Dächern oder Flachdächern zulässig. Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung der Garagendächer dem des Hauptgebäudes (siehe Festsetzungen im Lageplan) entsprechen. Bei Dachneigungen der Hauptgebäude über 25° muss die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude mind. 25° betragen. Eine Integration des Garagendaches in das Dach des Hauptgebäudes ist zulässig. *Hinweis: Dachneigungen über 25° sind zulässig, jedoch für Garagen und Nebengebäude nicht erforderlich.*

Bei überdachten Stellplätzen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (DN max. 15°) zulässig.

Flachdächer (DN < 10°) sind nur als begrünte Dächer zulässig. Auf die Begrünung von Garagendächern und den Dächern überdachter Stellplätze darf verzichtet werden, soweit die Dächer (unter Einhaltung der nach der LBO erforderlichen Grenzabstände) als Terrassen genutzt werden.

Hinweis:

Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Grenzgaragen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

### 3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nebengiebel (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 3.1 Allgemeine Regelungen

1. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Hauptdachneigung von 28 Grad zulässig.
2. Unterschiedliche Arten von Gauben auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf derselben Traufseite sind nicht zulässig.
4. Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
5. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

6. Gauben und Zwerchgiebel sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken; bei Dachgauben ist auch die Eindeckung in Blech zulässig; Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe des Hauptdaches entsprechenden Materials einzudecken.
7. Giebelständige Gauben (Dreiecks- und Pultdachgauben) müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
8. Es darf kein unzulässiges Vollgeschoss entstehen.

### **3.2 Für Gauben und Zwerchgiebel werden folgende Maße festgelegt:**

1. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf in Summe 60 v.H. der Gebäudebreite (gemessen wird von Außenkante Außenwand zu Außenkante Außenwand) nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf jedoch maximal 5,0m lang sein; die Länge von Trapez- und Bandgauben ist 0,9m über dem unteren Anschnitt mit der Dachhaut des Hauptdaches zu messen. Die Gesamtlänge eines Zwerchgiebels und von Dacheinschnitten darf jeweils 40 v.H. der Gebäudebreite (s.o.) nicht überschreiten.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand – bei Doppelhaushälften und Hausgruppen zur jeweiligen Brandwand – und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50m einhalten.  
Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2,50m und zu Dachgauben einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten.
3. Der oberste Anschnitt von Gauben und Zwerchgiebeln mit dem Hauptdach muss mindestens 0,5 m (vertikal gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.
4. Die Höhe der Gauben – gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Gauben-Dachaufbau – darf 1,80m nicht überschreiten. Dreiecksgauben dürfen maximal 2,20m hoch sein.
5. Gauben müssen einen deutlichen Rückschritt von der Außenhaut der Gebäudeaußenwand erkennen lassen um mindestens zwei Ziegelreihen, die zwischen Außenhaut der Gebäudeaußenwand und der Außenhaut der Gaubenaußenwand durchlaufen.
6. Zwerchgiebel dürfen maximal 1,00 m vor die Hauptfassade übertreten.

### **3.3 Ausnahmen**

In begründeten Ausnahmefällen, wenn wegen der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere aufgrund vorhandener Fenster- und Raumanordnungen die Einhaltung der Satzung zu einer nicht beabsichtigten grundrissbezogenen Härte führen würde, sowie bei der Erweiterung bestehender Gauben zur Weiterführung der bisherigen technischen Ausführung, kann von den Festsetzungen über Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Nebengiebel eine Ausnahme getroffen werden.

#### 4. **Dachdeckung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis braunen bzw. in grauen bis schwarzen Farbtönen vorzunehmen. Glasdächer sind zulässig. Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit Dachneigung bis zu 15° sind nur als begrünte Dächer zulässig.

Dachdeckungen, Verkleidungen von Dachaufbauten und Attiken (Aufkantungen am Flachdachrand) mit spiegelnden oder grellen Oberflächen sind nicht zulässig.

#### 5. **Fassadengestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgestaltung ist in hellen Farben vorzunehmen. Holzverschalungen und Klinkerfassaden an Gebäuden sind allgemein zulässig. Spiegelnde oder grelle Oberflächen sind nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

#### 6. **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind "tote" Grundstückseinfriedigungen nur als durchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Ihre Höhe (bis zur Oberkante Zaun) darf max. 1,00 m - gemessen über der öffentlichen Verkehrsfläche - betragen. Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis 30 cm Höhe zulässig. Trockenmauern sind als Einfriedigung bzw. Teil einer Einfriedigung nicht zulässig.

Die Höhe von Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken, zu öffentlichen Grünflächen oder zu (selbständigen) öffentlichen Fußwegen darf 1,85 m nicht übersteigen. Es sind nur durchlässige Zäune zulässig. "Lebendige" Einfriedigungen sind nur mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,85 m zulässig.

Bauliche Anlagen an den Nachbargrenzen, die dem Sichtschutz dienen, sind zulässig. Ihre zulässige Gesamtlänge wird pro Sichtschutzanlage auf 4,0 m Länge beschränkt. Ihre Höhe - gemessen über Bezugshöhe (BZH) - darf 1,85 m nicht überschreiten.

#### 7. **Künftige Höhenlage der Grundstücke** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung überschüssigen Erdaushubs ist die Höhenlage der Grundstücke gleichmäßig dem künftigen Straßenniveau anzugleichen. Dies gilt jeweils für die Gesamtgrundstücksfläche.

**8. Anzahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Es sind folgende Stellplätze herzustellen. Für

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche                        | 1 Stellplatz,    |
| b) Wohnungen über 40 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1,5 Stellplätze, |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche                       | 2 Stellplätze.   |

**9. Gestalterische Anforderungen Außenanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann. Bituminöse Befestigungen oder sonstig geschlossene Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgärten sind - soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Böschungen auf den Grundstücken dürfen eine max. Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern dürfen max. 1 m hoch sein und sind aus Natursteinen oder begrünt herzustellen.

**10. Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Standorte der Müllbehälter müssen mindestens 2,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Sofern Müllbehälter nicht in den Gebäuden oder baulichen Anlagen untergebracht werden, sind sie mit Hecken oder durch berankte Pergolen einzugrünen.

**11. Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Mehr als 2 Rundfunk- und Fernsehantennen sowie Parabolspiegel auf oder an dem Gebäude sind unzulässig. Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. zum Dach abzustimmen.

Antennen für gewerbliche Sende- und Empfangsanlagen sind nur in Verbindung mit innerhalb des Gebietes zulässigen Betrieben zulässig.

**12. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

**13. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sofern das städtebauliche Bild nicht gestört wird, können ausnahmsweise größere Werbeanlagen zugelassen werden.

Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen, an Hauswänden und im weiteren öffentlichen Straßenraum ist untersagt.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

#### **2. Archäologische Funde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine jungsteinzeitliche Siedlung vermutet. Diese ist nach § 2 DSchG geschützt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird nach den Siedlungsstrukturen gesucht. Falls bei privaten Erdarbeiten (u.a. Bauaushub) archäologische Strukturen zum Vorschein kommen, müssen diese unter Aufsicht und nach Maßgabe der archäologischen Denkmalpflege mit einem geeigneten Gerät (Bagger mit Humuslöffel) vorgenommen werden. Es ist genügend Zeit für deren Dokumentation und die Bergung von Funden einzuplanen.

Sollten darüber hinaus bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Archäologische Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Gefertigt: BKR Kommunalsiedlung GmbH  
Mühlstraße 1, 75223 Niefern-Öschelbronn  
Fassung für den Satzungsbeschluss – 08.04.2013

Bohner, Dipl.-Ing. FH,  
Stadtplaner