

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"TWIELFELD – 5. ÄNDERUNG"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. 2007 Nr. 9 S. 252).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung muss betragen:

	Bei Satteldächern und höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern	Bei reinen Pultdächern
Dachneigung	25 – 45 Grad	15 – 30 Grad

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Abwalmungen sind zulässig.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 1/2 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), im Bereich des Baulands sind außerdem Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern) Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

- 2.2 Bei Anordnung von Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen entlang der Straßenseite ohne Gehweg muss der Abstand zur Straßenkante mind. 0,50 m betragen.
- 2.3 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 2.4 Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.
- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub / Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.
- 4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Ausführung von Stützmauern gilt Ziffer 12 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Gegenüber Straßenkanten ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Je Gebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten ist ein Regenwasser-Kleinspeicher (Zisterne) mit mindestens 5 cbm Volumen einzubauen. Jede weitere Wohneinheit im Gebäude erfordert ein Zusatzvolumen der Zisterne von 2 cbm.

Der Überlauf ist über Retentionsflächen abzuführen. Das Regenwasser wird über eine belebte Bodenschicht in Mulden-Rigolen eingeleitet. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Hochwasserschutz.

Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme muß der Regenwasserkleinspeicher zusätzlich zu den 5 cbm Rückhaltevolumen ein Puffervolumen von 2 cbm mit zeitverzögerter Ableitung erhalten.

- 5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen. Den Bauherren wird nahe gelegt anhand der vorgesehenen Brauchwassernutzung die Zisterne dimensionieren zu lassen
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschichtenanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Bei der Stoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden. Die klimatischen Wirkungen bei der Verwendung heller Baustoffe sollte berücksichtigt werden.
- 6.2 Über den Standard des "Niedrigenergiehaus" (ca. 30 kWh/m²a) hinaus wird die "Passivhausbauweise" (< 15 kWh/m²a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll. Die Grundsätze solaren und ökologischen Bauens sollten berücksichtigt werden
- 6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Die Verwendung von Spritzmitteln in öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten

- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zur empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht. Zur sommerlichen Beschattung von Gebäuden sollten entsprechende Bepflanzungen ausgewählt werden
- 6.5 Die versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen) sollten weites gehend zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen reduziert werden. Das fachgerechte Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden sollte gemäß DIN 18915 Blatt 2 erfolgen. Die Erdmassenbewegung sollten reduziert werden um möglichst ein "Gleichgewicht" von Bodenabtrag und Bodenauftrag zu erreichen

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan "Twiefeld – 5. Änderung" wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen, mit der Anlage "Pflanzenliste" wird hingewiesen.

4. Baugrundverhältnisse / Wasserschutz

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Aufgrund der Hanglage ist mit dem Anfall von Hang-Oberflächenwasser aus den Flächen nördlich des Plangebiets zu rechnen. Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen. Schichtwasser und Grundwasser darf nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

Hilzingen, den 30.06.2009

Bürgermeister :



Stadtplaner :

