

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„LACHEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT :

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

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852).
- 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 Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung darf im Bereich des Gewerbegebietes (GE) 0 bis 25 Grad und im Bereich des Mischgebietes (MI) 28 bis 45 Grad betragen.

Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt. Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind auch Flachdächer zulässig. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan macht dazu entsprechende Ausführungsvorschläge.

Die Oberfläche der Dachhaut darf nicht glänzend sein.

Dachgauben, Wiederkehrbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

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

1.3 Gebäudesockel

Im Bereich des Gewerbegebietes darf der Gebäudesockel (Gründung oder Keller unter der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe) maximal 20 cm über das Gelände herausragen. Das anschließende Gelände ist entsprechend durch Anfüllungen anzugleichen.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Im Mischgebiet sind als Einfriedigungen Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen richtet sich nach dem Nachbarrecht. Zur Strasse hin und auf die Tiefe von 5,50 m bei Grundstückszufahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 1,00 m nicht übersteigen. Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweg- oder Straßenkante ausgeführt werden.
- 2.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen nicht eingezäunt werden.
- 2.3 Vor der Einfahrtsseite von PKW-Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen.

3. Bodenaushub
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Der natürliche Geländeverlauf darf im Bauland durch Aufschüttungen maximal bis zur Höhe der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe verändert werden.
- 3.2 Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten gemäß DIN 18915, Blatt 2 getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und soweit wie möglich nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.
- 3.3 Verdichtete Böden sind zu lockern, Materialreste des Bauvorganges zu beseitigen.

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

- 4.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (z.B. aus Dachflächen) sind der Retentionsaue am Westrand des Plangebietes zuzuleiten und dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Die Ableitung der unbelasteten Wässer hat im Norden des Plangebietes über Rohrleitungen durch den Bereich der Ausgleichsfläche A1 zu erfolgen.

Am Südrand des Plangebietes sind die Wässer aus dem Mischgebiet und dem südlichen Teil des Gewerbegebietes durch die Ausgleichsflächen A2 und A3 über ein Rohrleitungssystem der Retentionsaue zuzuführen.

4.2 Es ist nicht gestattet Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Versickerungen müssen über belebte Bodenschichten erfolgen. Die Anlage von Regenrückhaltespeichern (Zisternen) für die Bewässerung von Grünanlagen und zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

4.3 Private Hofflächen, PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und dürfen nicht total versiegelt werden.

Bei privaten Verkehrsflächen ist – wenn technisch und nutzungsbedingt möglich - ebenfalls auf eine Totalversiegelung zu verzichten. Unbelastetes Oberflächenwasser ist in die angrenzenden Vegetationsflächen abzuleiten.

4.4 Es wird empfohlen, geeignete Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung zu begrünen. Die Begrünung wirkt sich auch positiv auf die Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Strahlungsverhältnisse, Staubkonzentration und Wärmedämmung aus. Entsprechende Ausführungshinweise macht der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

5. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO 1996.

6. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

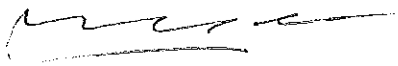
Auf den Bebauungsplan „Lachen“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen)

3. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan vom Büro Beate Schirmer, Freiraumplanung, Hilzingen mit der Anlage „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Hilzingen, den 06.04.2004 (Satzungsbeschluss)

Der Bürgermeister :



Die Planer :

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

WIESER

DIPL. ING.(FH) FR. ARCHITEKTEN
ERWIN UND ANDREAS WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31 / 78 92-0
TELEFAX 0 77 31 / 78 92-29
E-MAIL: INFO@WIESER.AG



