

Textteil

19.12.2019/28.05.2020/22.07.2020

RECHTSGRUNDLAGEN:

BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313); PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057/1063).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden drei Typen des Allgemeinen Wohngebiets unterschieden (WA1, WA2 und WA3), welche sich durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der zulässigen Wohnungen unterscheiden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Ergänzend gilt die Einschränkung, dass Schank- und Speisewirtschaften nur in WA1 (Mehrfamilienhäuser mit mindestens fünf Wohneinheiten) zulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei WA1, WA2 und WA3: 0,4 (GRZ, als Obergrenze)

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bei WA1: 1,2 (GFZ, als Obergrenze)

Bei WA2 und WA3: 0,8 (GFZ, als Obergrenze)

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Bei WA1: 4 = 3 + 1UG (VG, als Höchstmaß),
wobei sich bei 4 Vollgeschossen 1 Vollgeschoss im Untergeschoss befinden muss. Im Untergeschoss sind nur Garagen / Stellplätze, deren Nebeneinrichtungen sowie Kellerräume zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

Bei WA2 und WA3: 2 (VG, als Höchstmaß)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei WA1: Wandhöhe 6,5 m - 10,5 m (als Mindest- und Höchstmaß)
Bei WA2 und WA3: Wandhöhe 6,5 m (als Höchstmaß)

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Firsthöhe

Firsthöhe ist das Maß von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Bei WA1: Firsthöhe 13,0 m (als Höchstmaß)
Bei WA2 und WA3: Firsthöhe 9,0 m (als Höchstmaß)

Bei Flachdächern und bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe als Firsthöhe (= maximale Gebäudehöhe).

2.5 Höhe baulicher Anlagen von Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Baugrundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen Nr. 16 bis 19, 24 bis 33, 36 bis 38 und 50 bis 62) gilt:

- Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände (am höchsten Punkt der Geländeoberfläche) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Grundstücken, die auf etwa gleicher Höhe oder tiefer als die Erschließungsstraße liegen (Bauparzellen Nr. 1 bis 15, 20 bis 23, 34 bis 35 und 39 bis 49) gilt:

- Bei Garagen mit Abstand bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche: Oberkante Rohfußboden nicht höher als 5 cm über Oberkante Straßenrand der Erschließungsstraße (gemessen von Garagenmitte senkrecht zur Erschließungsstraße);
- bei Garagen mit größerem Abstand zur Erschließungsstraße sind diese je zusätzlichem Abstandsmeter um 10 cm tiefer zu situieren;
- die maximale Wandhöhe beträgt 3,0 m, gemessen von der Oberkante Rohfußboden der Garage bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. **Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB und § 22 BauNVO)**

Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird für die einzelnen Baugrundstücke durch Planeintrag in die Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Es gilt die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß. Abweichungen von maximal 50 cm sind zulässig.

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

Offene Bauweise.

In WA1 und WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In WA3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihen- oder Kettenhäuser) zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ergänzend hierzu werden in der Planzeichnung mit roter Linie und „GA“ gekennzeichnete Garagenbaufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster ist die Errichtung von Garagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

6. Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung, soweit nicht in Nr. 2.5 (Garagen) anders geregelt.

7. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bei WA1: Je Wohngebäude sind mindestens fünf Wohneinheiten zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, soweit stattdessen andere Hauptnutzungen (z.B. nicht störendes Gewerbe gemäß Nr. 1.1) errichtet werden.

Bei WA2 und WA3: Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB)

Es werden öffentliche Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und als Geh- und Radwege festgelegt.

Die Straßenverkehrsflächen, welche die Erschließungsstraßen für das Baugebiet darstellen, sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine Straßenbegrenzungslinie gegenüber anderen Nutzungen abgegrenzt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung bzgl. der Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Stellplätze, Verkehrsgrünstreifen, etc.) ist unverbindlich.

Verkehrsgrünflächen können für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise überbaut werden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Planzeichen gekennzeichnet. Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind hier nicht zulässig.

Einfahrten zu den Baugrundstücken sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Planzeichen gekennzeichnet. Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken sind nur in der jeweils im Plan festgesetzten Stelle in einer Breite von maximal 6 m zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden (außer Zäunen). Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall mit kombinierter Lärmschutzwand“ werden entlang der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutzwall mit kombinierter Lärmschutzwand“ sind Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die verbleibenden Grünflächen sind dauerhaft zu bepflanzen (siehe Pflanzgebote).

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Magere Mähwiese mit extensiver Nutzung“ werden entlang der östlichen Abgrenzung des Plangebiets festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Magere Mähwiese mit extensiver Nutzung“ können Mulden zur Ableitung und Wasserrückhaltung ausgeführt werden. Die Mulden sind mit einem Notüberlauf versehen, welcher über einen Regenwasserkanal zu einem westlich gelegenen Regenrückhaltebecken zur Jagst leitet. Die Grünflächen sind extensiv als Wiese zu nutzen und dauerhaft zu erhalten (Nutzungsvorgaben entsprechend dem Entwicklungsziel). Die Nutzung erfolgt durch eine mindestens zwei- höchstens dreimalige Mahd; Abräumung des Mähguts von der Fläche; keine Düngung. Der erste Schnitt frühestens ab 15. Juni, der 2. Schnitt frühestens acht Wochen nach dem ersten. Sobald die Aushagerung der Flächen erreicht ist, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Folgenutzung neu festgelegt werden. Eventuell kommt dann eine geringe Düngergabe oder eine Reduzierung der Nutzungshäufigkeit infrage. Generell erfolgt keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Eine Neuansaat von Flächen oder Teilflächen darf nur im Bedarfsfall mit standortheimischem Saatgut (z.B. Rieger – Hoffmann) erfolgen. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (Obstbäume) sind zu beachten.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ werden im Grünzug innerhalb des Baugebiets ausgewiesen. Innerhalb der innerörtlichen Grünfläche sollen Spiel- und Begegnungsstätten für alle Generationen bedarfsgemäß angeboten werden. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (Obstbäume) sind zu beachten.

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lindenreihe mit Stationenweg“ werden entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebiets festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt des teilweise geschützten Bestands (Lindenreihe). Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher sind zu beachten.

Temporäre öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Temporäre Baugebietseingrünung mit temporärer Bepflanzung“ werden entlang der östlichen Abgrenzung des Plangebiets festgesetzt. Die Festsetzung dient der Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets. Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher sind zu beachten. Die Festsetzung gilt nur bis zur Umsetzung einer geplanten Baugebietserweiterung nach Osten. Im Zuge eines weiteren Bauleitplanverfahrens wird diese Fläche dann als Wohnbaufläche überplant werden. Eine dauerhafte Baugebietseingrünung „wandert“ dann nach Osten an die spätere Baugebietsaußengrenze und wird dort dauerhaft erhalten. Die Bepflanzung soll mit schnellwachsenden Laubbäumen erfolgen, um eine rasche Funktionserfüllung zu gewährleisten.

10. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

11. Baumpflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.

Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind grundsätzlich standortheimische Arten auf Grund ihrer ökologischen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung des Baugebiets in die örtliche Umgebung zu bevorzugen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A – C (siehe unten) wird empfohlen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Mindestqualität bei Pflanzgeboten darf die Angaben aus den Pflanzenlisten A – C (siehe unten) nicht unterschreiten.

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste A bzw. C (siehe unten) oder vergleichbare Arten / Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro gepflanzten Baum sind hier mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenliste A:

Mindestqualität:

Arten: Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus petraea
Tilia platyphyllos
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Malus sylvestris

Laubbäume

4 x verpflanzt mit Ballen;
Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 – 20 cm
Bergahorn
Spitzahorn
Traubeneiche
Sommerlinde
Eberesche
Mehlbeere
Holzapfel

Pflanzenliste B:

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität:

Arten: Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium

Sträucher für freiwachsende Hecken

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Traubenkirsche

Mindestqualität:

Arten: Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Sambucus nigra
Prunus spinosa
Rosa canina

Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
Pflanz- und Reihenabstand maximal 1,5 m

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Liguster
Holunder
Schlehe
Hundsrose

Pflanzenliste C: Obstbaum in Sorten

Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Ballen;
Stammumfang in 1,0 m Höhe 12 – 14 cm

Als lokal bewährte Sorten für eine extensive Nutzung werden unverbindlich empfohlen:

Apfelsorten: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birnsorten: Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler,
Gellerts Butterbirne

12. Pflege / Unterhaltung / Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b) BauGB)

Bestehende Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

Die Neupflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z. B. Randsteinunterbauungen etc.) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

14. Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Für die Regenwasserentsorgung im Baugebiet „Kalvarienberg“ wird in der Jagstau ein Standort für ein Regenrückhaltebecken (RRB) ausgewiesen. Das Entwicklungsziel für das RRB ist eine naturnahe Gestaltung, welche sich harmonisch in die Jagstau einfügt, einen natürlichen Bewuchs (Röhrichte, etc.) aufweist und extensiv gepflegt wird.

Im südlichen Plangebiet wird der Standort für ein Regenüberlaufbecken (RÜB) ausgewiesen.

Innerhalb des Planbereichs befindet sich eine Gashochdruckleitung der EnBW ODR AG. Die Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Links und rechts der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von 1,5 m ausgewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

15. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets Vorkehrungen zum Immissionsschutz vorzusehen (z. B. Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand). Ausgestaltung und Höhe der Anlage ergeben sich aus einem Lärmschutzgutachten.

16. Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Baugebietsentwässerung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den Bauparzellen Nr. 6, 47 und 52 wird ein Leitungsrecht für die Stadt Lauchheim ausgewiesen. Das Leitungsrecht bezieht sich auf die unterirdische Ableitung von anfallendem Regenwasser (Regenwasserkanal).

17. Ausgleichsflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem Bebauungsplan „Kalvarienberg“ Maßnahmenflächen aus dem kommunalen Ökokonto zugewiesen.

Der erforderliche Umfang der Flächen wird im Umweltbericht ermittelt. In der Summe sind 317.364 ÖP zu kompensieren. Dem Baugebiet „Kalvarienberg“ werden die Maßnahmen des kommunalen Ökokontos der Stadt Lauchheim Nr. 1 – 8 und 10, 11 insgesamt und die Maßnahmen 14 und 15 als Teilflächen zugeordnet. Die Maßnahmenblätter sind dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

18. CEF Maßnahmen und Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind verbindlich umzusetzen. Die Maßnahmen 1 und 2 sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die Anbringungsorte der Nisthilfen sind in einem Plan darzustellen, welcher der Unteren Naturschutzbehörde zuzusenden ist.

- M 1 Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen ist mit der Exposition von 10 Spaltenkästen, 5 kleine Fledermaushöhlen sowie 5 Grobhöhlen im Feldgehölz entlang des Kreuzwegs zu kompensieren. Regelmäßige Pflege und Instandhaltung der Anlagen im Zeitraum von mindestens 25 Jahren.
- M 2 Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel ist mit der Exposition von 12 Nisthilfen für den Feldsperling, 8 für kleine Meisenarten sowie 6 für den Star auszugleichen. Regelmäßige Pflege und Instandhaltung der Anlagen im Zeitraum von mindestens 25 Jahren.
- M 3 Neuanlage einer Heckenstruktur innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand mit kombinierter Lärmschutzwand“. Hier erfolgt die Anlage von freiwachsenden Hecken aus standortheimischen Gehölzen (siehe Textteil A Nr. 11 „Pflanzgebote“, Pflanzenliste B). Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m (auf den Stock setzen abschnittsweise ca. alle 25 Jahre). Entwicklung von Krautsäumen (Mahd ca. alle 5 Jahre, kein Mulchen). Die Maßnahme dient auch der Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Goldammer.
- M4 Zum Schutz überwinternder Fledermäuse sind mögliche Habitatbäume bei winterlicher Rodung vorab durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen (Inspektion von Baumhöhlen mit einem Endoskop) und ggf. Schutzmaßnahmen in die Wege zu leiten.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Lauchheim durch Satzung folgende örtlichen Bauvorschriften:

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

1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Dachformen sind entsprechend dem Einschrieb im Plan zulässig.

Bei Doppelhäusern ist dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften zu wählen.

Dachneigungen:

Satteldächer (SD):	Dachneigung	10° - 38°
Walmdächer (WD):	Dachneigung	10° - 38°
Versetzte Pultdächer (VPD):	Dachneigung	10° - 38°
Pultdächer (PD):	Dachneigung	10° - 38°
Flachdächer (FD)	Dachneigung	0°

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Quergiebel

Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

Der First, bzw. der Ansatzpunkt von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln müssen mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.3 Dachdeckung

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind für Dächer nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur in dachparalleler Anordnung zulässig. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m ab OK Dach zulässig (gemessen senkrecht zur Dachfläche).

1.4 Gestaltung von Fassadenflächen

Auffallende unruhige Putzstrukturen und reflektierende Materialien sind für Fassaden nicht zulässig.

2. Stellplätze (§ 37 (1) Nr. 3 LBO)

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sogenannte „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten. Diese Regelung gilt nicht bei offenen Carports.

Pfosten der Carports müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dachvorsprünge von Carports sind um mindestens 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

3. Gestaltung von Hofflächen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Ausführung von Hofflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Verwendung von Schotterrassen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen sind entsprechend Festsetzung Nr. A 11 vorzunehmen.

5. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung von Gebäuden/Garagen sowie zur Herstellung von Gebäudezugängen und Garagenzufahrten von der angrenzenden Erschließungsstraße im erforderlichen Umfang ausnahmsweise zulässig.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.

Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern und Gabionen mit Natursteinen als Füllmaterial bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden. Mauern sind als Trockenmauer auszuführen. Mauern und Gabionenwände sind zu begrünen.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche und in einer Tiefe von 3 m sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig. Einfriedungen müssen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn) einen Abstand von 0,5 m zur Einhaltung des Lichtraumprofils aufweisen.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante Gelände zulässig.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten.

7. Antennen (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

8. Regenwasserbehandlung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Im Baugebiet stehen oberflächennah überwiegend bindige Böden an, die voraussichtlich keine ausreichende Durchlässigkeit für eine Versickerung aufweisen. Eine fachgerechte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist in dem Erschließungsgebiet nicht möglich.

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal abzugeben. Das Wasser wird über ein zentrales Regenrückhaltebecken der Jagst zugeleitet.

Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

C HINWEISE

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG v. 06.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör, Verteileranlagen, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

3. Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

4. Hinweis auf Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Es ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind entschädigungslos hinzunehmen.

5. Hinweis Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorzusehen.

6. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214), geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch.

Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

7. Hinweise zum Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des schluffigen bis tonigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte ggf. von der Versickerung Abstand genommen werden. Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

8. Hinweise zur Lage des Baugebiets in einem Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich (wie die gesamte Stadt Lauchheim) in Zone III A des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Blach und die Tiefbrunnen 1 und 2 Westerhofen (LfU-Nr. 136067) des GVWV Kapfenburg zur Wasserversorgung der Stadt Lauchheim. Das Wasserschutzgebiet ist nicht rechtskräftig festgesetzt. Eine Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets ist im Verfahren.

Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu beachten.

9. Hinweise zum Lärmschutz

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB (A) sind gemäß vorliegendem Lärmgutachten eingehalten. Innerhalb des Baugebiets kann es jedoch zu Überschreitung der Nachtwerte gemäß DIN 18005 (45 dB (A)) von bis zu 4 dB (A) kommen. An den Gebäuden werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, da sich die Gebäude noch im Lärmpegelbereich II befinden (gem. DIN 4109). Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass laut Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 Nummer 1.1 bei Beurteilungspegeln von über 45 dB (A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.