

Anlage 3

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. B 103 D „Hartäcker V“, Entwurf

20.06.2018

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

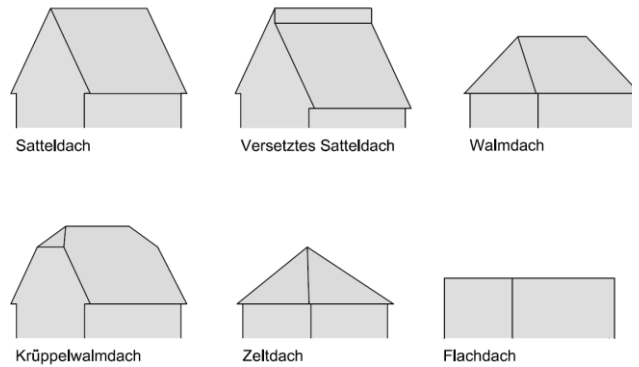
Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert Durch Gesetz v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 103 D „Hartäcker V“

- 1.1 Art der Nutzung** Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO
innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- sind Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21a BauNVO
Im Bereich WA1 beträgt die zulässige Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) max. 8,5 m und in WA2 max. 10 m.
Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in WA1 4,5 m.
Im Bereich WA2 beträgt die zulässige Traufhöhe max. 6,0 m.

Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
- 1.3 Bauweise** Gemäß Einschrieb im Lageplan offene Bauweise.
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO
In WA1 sind Einzelhäuser zulässig.

- In WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.5 Garagen**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen**
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. §2(2) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 1.7 Höhenlage von Gebäuden**
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen um bis zu 50 cm unterschritten werden.
- 1.8 Pflanzgebote**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB Auf jedem Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm, sowie eine heimische, standortgerechte Strauchgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die im Plan eingetragene Lage der Baum und Strauchstandorte ist nicht bindend.
- 2. Örtliche Bauvorschriften Nr. B 103 D „Hartäcker V“**
- 2.1 Dächer**
§ 74 (1) Nr. 1 LBO
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25°- 40° zulässig.
- Ausnahmen:
Gebäude mit begrünten Dächern können die festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschreiten.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.



Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Allgemein für alle Bereiche gilt:

- Die zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.
- Die zulässige Traufhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
- Bei Flachdächern ist als Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe maßgebend. Staffelgeschosse oberhalb dieser maximalen Traufhöhe sind nicht zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und graue Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer.

Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Garagendächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind extensiv zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes.

Die Dachanschlüsse von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

Staffelgeschosse sind bei Flachdächern nicht zulässig.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 2.2.1 Auffüllungen und Abgrabungen Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen, landwirtschaftlichen Flächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen, die Stützmauer ist zu begrünen.
- 2.2.2 Einfriedungen Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.
- Einfriedungen im Bereich zur freien Landschaft hin müssen mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden
- Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).
- 2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Als Bemessungswert für das Rückhaltvolumen sind 3 cbm je 100 befestigter Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von 0,1l/s/100 qm befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dächer mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von min. 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
3. 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
4. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
6. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
7. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.
8. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
9. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
10. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung

und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

11. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Brunnenwiesen“ der Stadt Donzdorf. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.11.1992 sind zu beachten.