

### Bebauungsplan „Lehmgrube III“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.03.2013 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 07.03.2013 werden folgende

## II. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 01.03.2010 (GBl. S. 358)
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578); zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

#### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1) Nr.1 LBO)**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Die zulässigen Dachformen und Neigungen sind entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Dabei bedeuten:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach

Die Flachdächer bis 7° Dachneigung sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- ##### **1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen**
- sind mit begrünten Flach- Pult- oder Satteldächern mit einer maximalen Neigung von 18° zu versehen.

##### **1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur hier und nur bei Satteldächern über 35° Neigung zulässig:

Die Länge der Dachgauben darf max. 50% der Trauflänge betragen.  
Gauben und Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelwänden und 0,6 m von den traufseitigen Außenwänden einhalten.

Dacheinschnitte dürfen maximal 3 m breit sein.

#### 1.4 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

#### 1.5 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei Sattel- und Pultdächern sind sie in die Dachfläche so zu integrieren, dass die Unterkonstruktion nicht gestalterisch in Erscheinung tritt.

#### 1.6 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 50$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden. Die max. Firsthöhen (Sparrenoberkante über EGRFH) sind durch Planeinschrieb definiert.

### 2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

### 3. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3

LBO

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe von Einfriedungsmauern darf nördlich der Straße max. 80 cm betragen, südlich maximal 40 cm.

Holz- und Drahtzäune sind rückseitig mit Hecken und Büschen zu bepflanzen.

### 4. Pflanzgebot und Unterhaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3

LBO

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

## 4.2 Pflanzbindung und Unterhaltung

Der auf den privaten Baugrundstücken enthaltene Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Für jeden zu entfernenden Baum ist eine Ersatzpflanzung mit einem mittelkronigen heimischen Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Sonst ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum II. Ordnung lt. Pflanzenliste (z. B. Obsthochstamm) zu pflanzen. Alternativ kann auch je Grundstück ein großkroniger Baum I. Ordnung lt. Pflanzenliste gesetzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

Bepflanzungen an der Kreis- und Bundesstraße müssen mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden.

## 5. Abgrabungen und Auffüllungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe:Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

## 6. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

## 7. Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

## 8. Müllbehälter

Müllbehälter/Mülleimer sind einzuhausen oder mit einem Rankgerüst zu versehen. Das Rankgerüst ist dicht zu begrünen.

## 9. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind im Plangebiet nicht zulässig

## 10. Niederspannungsfreileitung

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

## 11. Trennsysteme

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

D. Hinweise

a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

b) Entwässerungsverbot in die Kreis- und Bundesstraße

Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser und kein Oberflächenwasser in die Entwässerungseinrichtungen der Kreis- oder Bundesstraße erfolgen

Spaichingen, den.....

Schuhmacher  
Bürgermeister