

## **Bebauungsplan „Heidengraben II“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 16.03.2015 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 16.03.2015 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 02.10.2000 (GBl. S. 518); zuletzt geändert am 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

#### **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

WD = Walmdach

Bis 10° geneigte Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens zwölf Zentimeter Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten.

Auch eine einfache extensive Dachbegrünung mit nur minimalem Substrat ist möglich.

Ausnahmen für die Dachterrassen können zugelassen werden wenn:

- Die Terrassen nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> Fläche haben, und
- Die restliche Dachbegrünung als einfache Intensivbegrünung mit minimum 15 cm Substratschicht zu gestalten ist.

Ausnahmen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik Elemente können zugelassen werden.

1.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind als Flach- oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zu versehen und zu begrünen.

1.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind 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**

Geneigte Dächer sind mit nicht reflektierenden oder nicht glasierten Dachziegeln oder Betonsteinen zu decken. Als Töne sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.

Auf Pultdächern sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte oder in ähnlicher Weise behandelte Metalldacheindeckungen 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. (Vermeidungsmaßnahme V7)

1.5 **Solaranlagen, Regenerative Energien**

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.

Die Potentiale zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie sollen optimal genutzt werden.

1.6 **Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH/EFH) 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.

Aus entwässerungstechnischen Gründen kann von der EFH abgewichen werden, wenn die festgesetzte Gesamthöhe (FH) über der eingetragenen EFH nicht überschritten wird.

## 2. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden.

Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen:

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. (Vermeidungsmaßnahme V 8)

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

## 3. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind Hecken und Zäune bis max. 1,20m Höhe zulässig.

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

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm einhalten.

## 4. 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 Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe liegen.

## 5. Antennen, Satellitenempfangsanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

## 6. Oberirdische Behälter

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

## 7. Müllbehälter

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

**8. Niederspannungsfreileitung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Stark- oder Schwachstromfreileitungen nicht zugelassen.

**9. Trennsysteme**

Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt ab- bzw. einzuleiten.

Ausnahme: im südwestlichen Bereich, wo das Schmutz- und Regenwasser an das dortige Mischsystem angeschlossen werden müssen.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

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

**D. Hinweise**

1. RP Freiburg - Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,Denkmal- und Gesundheitswesen

**Archäologische Denkmalpflege**

Nach aktuellem Kenntnisstand zeichnen sich auf Luftbildern kreisförmige Strukturen ab, bei denen es sich um Hinweise auf vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Diese Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Heidengraben II“ in Spaichingen.

Diese archäologisch relevante Fläche ist daher vor der geplanten Bebauung zu untersuchen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DSchG Baden-Württemberg unverzüglich der Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel. 0761/208-3570; Fax: 0761/208 3599) zu melden sind.

2. Stadt Spaichingen

- 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) Wendeplatte

An den im Bereich der Wendeplatte liegenden Grundstücken müssen Zäune und Einfriedungen einen Mindestabstand von 1,2 m hinter der Fahrbahnkante einhalten. Dies ist der notwendige Freihaltebereich für den Überhang rangierender Müllfahrzeuge und LKWs.

c) Hebeanlagen

Da innerhalb einzelner Grundstücke starke Höhenunterschiede existieren, können Hebeanlagen erforderlich werden, wenn das Niveau des Kellergeschosses unter der Kanalsohle liegt.

Spaichingen, den.....2015