

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“, in Kraft seit dem 08.06.2001 und die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“, in Kraft seit dem 29.08.2003 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Östlich der Badener Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Östlich der Badener Straße“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen) darf die Grundflächenzahl bis 0,6 überschritten werden. Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) darf die Grundflächenzahl bis höchstens 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenachse bezogen auf Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen (Eckgrundstück) gilt der so ermittelte höchste Punkt.

2.4 Trauf- und Firsthöhen

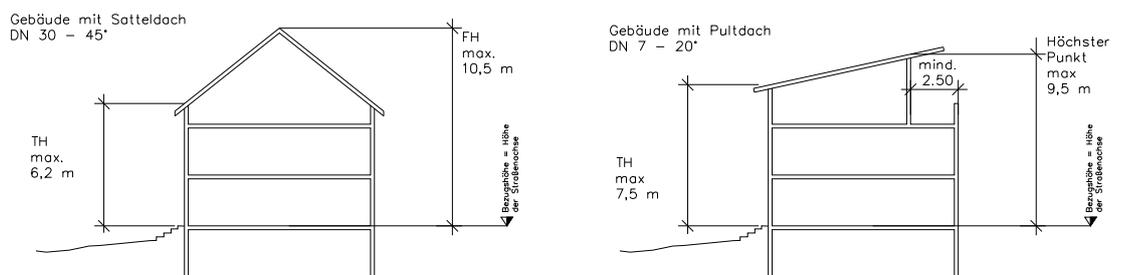
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die **Traufhöhe** wird gemessen zwischen dem in Ziffer 2.3 genannten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Gebäuden mit Satteldach auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.

Die **Firsthöhe** wird gemessen zwischen dem in Ziffer 2.3 genannten Bezugspunkt und der Oberkante Firstziegel bzw. dem höchsten Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut = höhere Pultseite). Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 7,5 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoß auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mind. 2,5 m zurückzusetzen.

Ausnahmen bei Pult-/Zelt- und Satteldächern: Technische Aufbauten und Kamine, etc.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhe (entnommen aus den Festsetzungen „Unten an der Landstraße I“)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn diese eine Tiefe von 2,0 m und eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig, wenn diese eine Tiefe von 4,0 m und eine Breite von 7,0 m nicht überschreiten.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.0 Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Tiefgaragen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig, sofern sie für die nicht überbauten Teile, mit Ausnahme der Zufahrten, mit Erde überdeckt und bepflanzt sind. Ziffer 2.2 ist zu beachten. Dabei darf die fertige Geländehöhe max. 0,5 m über der Höhe der Straßenachse liegen.

5.2 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der für sie in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus bis zu einer Tiefe von 6,5 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.3 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen, sind auf dem gesamten Baugrundstück, mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzflächen, bis zu einer gesamten Größe von max. 25 m³ zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

6.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zum Außenbereich und zum Friedhof) sind grünordnerisch anzu-

Gemeinde Hügelsheim

Bebauungsplan „Östlich der Badener Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: 23.05.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

4

legen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

- 7.3 Pro Grundstück ist mind. 1 mittelgroßer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 7.4 Die Pflanzliste (entnommen aus dem Festsetzungen „Unten an der Landstraße“) gilt für die Ziffern 7.1 bis 7.3

Bäume

Bäume I. Ordnung

- für die Begrünung entlang von Verkehrsflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Linde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme
Alnus cordata	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus « Chanticleer »	Säulenbirne

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Acer plat. « Globosum »	Kugelahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis "Beech Hill"	Wildbirne
Nußbäume in Sorten als Hochstamm veredelt	

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix purpurea	Purpur - Weide
Salix triandra	Mandel - Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa	Flieder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Hinweis: Pflanzlisten können zudem der Broschüre „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) entnommen werden.

Gemeinde Hügelsheim
Bebauungsplan „Östlich der Badener Straße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: **23.05.2016**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

5

8.0 Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Die Herstellung und Unterhaltung dieser unterirdischen Stützbauwerke, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Beleuchtungskörper sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf den privaten Grundstücken zu dulden.

9.0 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Hügelsheim, den

Der Bürgermeister
Reiner Dehmelt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Fassadengestaltung und Traufhöhe für Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände und Traufhöhen von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.0 Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Folgende Dachformen sind zugelassen:

Satteldach DN 30° bis 40°

Pulldach / Zeltdach DN 7° bis 20°

Flachdachteile bis max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche

Für Doppelhäuser sind sowohl eine einheitliche Dachform als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

2.2 Dachaufbauten sind zulässig:

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenform
- Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessen Dachlänge.

Bei Dachaufbauten und –einschnitten muss der Abstand vom Giebel, vom unteren Dachrand, vom First des Hauptdaches und vom Ortgang mind. 1,0 m betragen (in der Schräge gemessen). Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen, etc.

2.3 Dachdeckung:

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in nicht glänzenden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell bis mittelgrau sowie begrünte Dächer. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind nicht zugelassen, sofern sie nicht durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte nicht glänzende Lackierung) gegen Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker sind hiervon ausgenommen. Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen. Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

3.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) sowie als heimische Hecken zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mind. 0,5 m betragen.

Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 20 cm Höhe zulässig. Abstand zu Straßenbegrenzungslinie mind. 0,5 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

7

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

5.0 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsfreileitungen sind erdverkabelt auszuführen.

6.0 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwendung oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser herzustellen.

Die Versickerung von unbelastetem Oberflächen-, Niederschlagswasser hat über eine 30 cm mächtige belebte Bodenschicht zu erfolgen. Maßgebend ist hierfür die ATV 138 A bzw. die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

Hügelsheim, den

Der Bürgermeister
Reiner Dehmelt

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der geltenden Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien / Geothermie

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau einer geothermischen Anlage darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit bzw. Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das LRA Rastatt, Umweltamt begonnen werden.

5.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

6.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

7.0 Empfehlung für Regenrückhaltung

Es wird empfohlen Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisterne zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

8.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich hieraus ergebene Höhenbeschränkung ist zu beachten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

9.0 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

Das Baugebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich daraus gegebene Höhenbeschränkung ist zu beachten.

10.0 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11.0 Empfehlung Dachbegrünung und wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Garagenzufahrten

Es wird empfohlen, Stellplätze und Garagenzufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag z.B. Rasengittersteinen herzustellen. Ferner wird die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports (Dachbegrünung) empfohlen.

12.0 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten.

Für die Versickerung vorgesehener Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig. Flächenversiegelungen innerhalb der Grundstücke sind zu vermeiden.