
Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137) m.W.v. 15.04.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.

2.1 Grundfläche GR

Die Festsetzungen zur Grundfläche sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Festgesetzt ist die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes. Durch Terrassen darf die max. Grundfläche um bis zu 15 m² je Gebäude überschritten werden. Sonstige versiegelte Flächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zählen nicht zur maximalen Grundfläche.

Die maximale Grundfläche kann durch ein Gebäude ausgenutzt werden (Einzelhausbebauung) oder durch zwei Gebäude (tiny houses). Werden zwei Gebäude errichtet, entfällt auf jedes Gebäude eine maximale Grundfläche von 50 m².

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO maximal eine Grundstücksfläche von 70 m² zusätzlich versiegelt werden. Die nicht überdachten Flächen sind dabei wasserdurchlässig im Sinne der Abwassersatzung der Gemeinde (Kategorie B3) auszubilden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe (GH), das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt, ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Hügelsheim, den

Kerstin Cee, Bürgermeisterin

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind extensiv begrünt auszuführen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb der Drän- und Filterschicht muss mindestens 10 cm betragen, es sind nicht invasive Arten zu verwenden.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten und Stellplätze - Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähigem Pflaster) zu gestalten.

Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen – das heißt zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Alle Bepflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies oder vergleichbarem Material ist nicht zulässig.

3.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird bei Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Grundfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Bei Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche (tiny houses) ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit (in der Summe auf dem gesamten Grundstück also zwei Stellplätze) herzustellen.

Hügelsheim, den

Kerstin Cee, Bürgermeisterin

 **Planschmiede**

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 **Bauzeitenbeschränkung**

Baufeldfreimachung und Rodung dürfen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 **Vogelschlag**

Zum Schutz vor Vogelschlag sind die Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2022 zu berücksichtigen.

3.0 **Wärmepumpen und Geothermie**

Aus Erfahrung der Geweberaufsicht führt der Betrieb von Luft-/Wasser-Wärmepumpen in einem meist eng bebauten (Wohn)Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für Luft/Wasser-Wärmepumpen (sowie sonstige haustechnische Anlagen, z. B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können.

Vom Gebäudeeigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Hilfestellung bietet das Falblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" der LUBW Baden-Württemberg vom Januar 2023. Dort sind auch Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zur schutzwürdigen Bebauung angegeben.

Aufgrund der PFAS-Belastung des Grundwassers wird bei Erdwärmesonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen eine Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde erforderlich. Hier ist u. a. mit erhöhten Auflagen an Bohrtechnik und -tiefe zu rechnen.

Erdwärmekollektoren, die nicht mit dem Grundwasser in Berührung kommen, sind nicht anzeigepflichtig.

Erdwärmesonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4.0 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.0 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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

6.0 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg "Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren).