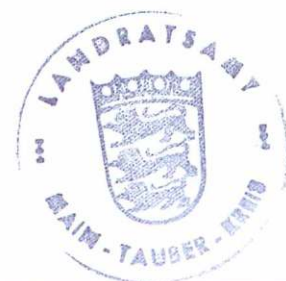




# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „IN DER SINDOLSHEIMER STEIGE“ AUF DER GEMARKUNG HOHENSTADT**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- ❑ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- ❑ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- ❑ die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- ❑ das Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).





Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Sindolsheimer Steige“ in Hohenstadt wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO entsprechend Einschrieb im Lageplan.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 BauNVO entsprechend Einschrieb im Lageplan.  
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mit maximal 0,3 festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) ist mit maximal 0,5 festgesetzt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse: entsprechend Einschrieb im Lageplan.

### **3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

#### **3.1 FIRSHÖHE (FH)**

- 3.1.1 Die max. Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis OK Dachziegel.
- 3.1.2 Die Firsthöhe (FH) darf bei einem Vollgeschoss max. 7,50 m betragen.

### **4. BAUWEISE**

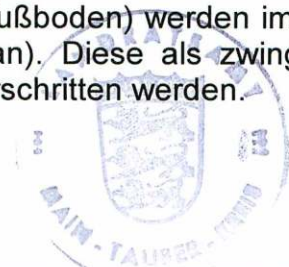
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise festgelegt, zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 4.2 Im Mischgebiet (MI) ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **5. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die genauen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH = Fertigfußboden) werden im Bebauungsplan zwingend festgelegt (siehe Eintrag im Plan). Diese als zwingend festgesetzten Höhen können um  $\pm 30$  cm über- bzw. unterschritten werden.





## **6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptbaukörper verbindlich; untergeordnete Nebenfirste sind jedoch zulässig.

## **7. STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB)

### **7.1 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**

7.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.1.2 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.1.3 Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. die Zufahrten zu den Garagen und Carports dürfen nicht versiegelt werden; sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfuge (Fugenanteil >25 % der Gesamtfläche), wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrasen oder als Kombination aus Grünfläche mit befestigten Fahrspuren auszuführen.

7.1.4 Die Zufahrtlänge zu den Garagen, Carports und Stellplätzen darf max. 10 m, die Breite der Zufahrt darf pro Grundstück max. 6 m betragen.

### **7.2 NEBENANLAGEN**

7.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.2.3 Nebenanlagen zur Nutztierhaltung sind ausgeschlossen.

## **8. VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend dem Einschrieb im Lageplan.

Von der im Bebauungsplan dargestellten Gliederung kann bei der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

## **9. PFLANZGEBOT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Auf der im Lageplan festgelegten Fläche mit Erhaltungsgebot am Westrand Baugebietes (Fl.St.Nr. 1228) ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beeinträchtigte Bereiche im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind wieder herzustellen und zu ergänzen.

9.2 Auf jedem Baugrundstück sind je Grundstück mindestens zwei großkronige einheimische Laubbäume oder Hochstammobstbäume anzupflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.





9.3 Auf den im Lageplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme, Laubgehölze) und Sträucher zu pflanzen. Entwässerungsgräben in diesem Bereich dürfen nicht bepflanzt werden.

9.3.1 Auf den Standorten zur Baumpflanzung sind nur Hochstämme und nur Laubgehölze zulässig. Bei der Auswahl von Obstgehölzen sind resistente, regionaltypische Arten zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist auf diesen Streifen mind. ein Baum zu pflanzen.

Zu verwendende Bäume (keine Sorten bzw. Züchtungen) sind beispielsweise:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

9.3.2 An Sträuchern sind ebenfalls heimische standortgerechte Arten zu verwenden. Nicht heimische Ziersträucher (Exoten) sind auf den Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig.

Zu pflanzende Arten sind beispielsweise:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Die Sträucher sollen mindestens folgende Qualität haben:  
min. 3 Triebe, 60 - 100 cm groß.

9.3.3 Die Strauchhecken können mit heimischen Laubbäumen ergänzt werden. Als kleinkronige Bäume können zum Beispiel folgende verwendet werden:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

## 10. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung/Straßenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig.

## 11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1 Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und





den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

- 11.2 Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen bzw. keine Stützmauern festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen bereitzustellen.

## 12. LEITUNGSRECHT / GRABENRECHT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ oder „GR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht oder Grabenrecht zugunsten der Gemeinde Ahorn zu belasten.

## 13. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den festgesetzten Flächen wird das Niederschlagswasser aus den Dachflächen über Gräben und Rigolen abgeleitet bzw. teilweise einer Versickerung zugeführt.

## 14. BEGRENZUNG DER WOHNUNGSZAHL

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei eingeschossiger Bauweise in Einzelhäusern max. drei Wohnungen, in Doppelhäusern je Haushälfte max. zwei Wohnungen zulässig.

## 15. SICHTFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgelegten Sichtflächen dürfen baulich nicht genutzt werden.

Anpflanzungen in Form von Hecken und Sträuchern dürfen die Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Einzelbäume als Hochstämme mit einem Kronenansatz ab 1,80 m sind jedoch zulässig.

## 16. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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 Denkmalschutzgesetz).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Ahorn, den 19. Juni 2006

Haas  
Bürgermeister



M:\Projektverwaltung\176\176003\so\Festsetzung-05-2006.doc



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BAUGEBIET „IN DER SINDOLSHEIMER STEIGE“ AUF DER GEMARKUNG HOHENSTADT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Sindolsheimer Steige“ auf der Gemarkung Hohenstadt werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. DÄCHER**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 DACHFORM & DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE**

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dachformen Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.

Bei Walmdächern gilt die festgesetzte Dachneigung nur für Hauptdachflächen. Für erdgeschossige Anbauten sind Pultdächer zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind als Dachformen Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.

1.1.3 Dachneigung:       25°-38° bei SD und WD  
                          15°-25° bei PD

Bei der Wahl der Dachneigung ist die max. zulässige Firsthöhe zu beachten.

1.1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer bezüglich der Gestaltung, Dachneigung, Aufbauten, Gauben, Farbe und des Materials einheitlich auszuführen.

#### **1.2 DACHFORM & DACHNEIGUNG NEBENANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS**

Freistehende, d.h., nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Anlagen, sind mit derselben Dachform und derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

#### **1.3 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE**

1.3.1 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur auf Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) zulässig.

1.3.2 Es sind max. 2 Dachgauben oder 1 Dacheinschnitt pro Gebäudeseite zulässig.

1.3.3 Zusammen dürfen die Dachgauben zwei Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.3.4 Der Abstand muss mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand (nicht Außenkante Ortgang) betragen.

1.3.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreiecksgauben zulässig.





- 1.3.6 Die Dachneigung der Dachaufbauten muss bei  
- Schleppgauben mind. 10 Grad  
- Giebelgauben und Dreiecksgauben mind. 30 Grad betragen.
- 1.3.7 Ein Dacheinschnitt ist mit einer max. Länge von 3 m zulässig. Der Abstand muss mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand (nicht Außenkante Ortgang) betragen.

## 1.4 DACHDECKUNG

- 1.4.1 Zur Dacheindeckung dürfen Ziegel und Betondachsteine in roten oder rotbraunen Tönen verwendet werden.
- 1.4.2 Glänzende und schwarze Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.4.3 Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit Kupfer- oder Zinkblech erfolgen.

## 2. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
- 2.2. Die äußere Farbgebung aller baulichen Anlagen muss in gedeckten Farbtönen erfolgen. Die Farben „Schwarz“ und „Anthrazit“ werden nicht zugelassen.
- 2.3. Als Verkleidung der Außenwand der Hauptgebäude ist Putz, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Verglasung (z.B. Vorbauten aus Glas, Wintergarten, etc..) zulässig.
- 2.4. Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzementplatten, Aluminium, Kunststoff, Fliesen oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.
- 2.5. Aneinandergebaute Garagen und Carports sind bezüglich Gestaltung, Oberflächenbehandlung und Farbgebung einheitlich auszuführen.
- 2.6. Doppelhäuser sind in der Gestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2.7. Fensterlose Fassadenflächen ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> müssen begrünt werden.

## 3. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

## 4. NIEDERSpannungsfreileitungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 5)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## 5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 5.2 Auf den nicht überbaubaren Flächen (Flächen ohne Bindung für Bepflanzungen) sind je Grundstück mindestens zwei großkronige einheimische Laubbäume oder

Örtliche Bauvorschriften zum Baugebiet „In der Sindolsheimer Steige“

Hochstammobstbäume anzupflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.

- 5.3 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, dass eine gesicherte Grundstücksererschließung noch gewährleistet wird. Die Flächenbefestigungen sind wasser-durchlässig herzustellen.

**6. EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 6.1 Einfriedungen sind zwischen den einzelnen Grundstücken nur in offener Form (Hecken, Sträucher, eingewachsener Maschendraht, Holzlattenzaun) zulässig. Tote Einfriedungen (Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun, etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei freiwachsenden Hecken und Sträuchern ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten.
- 6.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauersockel) sind nur im Bereich von Straßen- bzw. Gehweganschlüssen (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) zulässig und dürfen eine Höhe von 30 cm nicht übersteigen. Ebenso können entlang dieser Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche freiwachsende Hecken und Sträucher verwendet werden.
- 6.3 Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterial sowie Mauersockel mit freiwachsenden Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 6.4 Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch den Bewuchs nicht eingengt werden.
- 6.5 Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit der Einfriedung ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

**7. ANLAGEN ZUM SAMMELN UND VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGWASSER** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Verzögerung der Ableitung bzw. zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagwasser auf den Privatgrundstücken können Zisternen auf den Grundstücken errichtet werden. Die anfallenden Dachabflüsse sind in diesen Zisternen einzuleiten. Das überlaufende Regenwasser ist in das entsprechende Entwässerungssystem einzuleiten. Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser ist einer Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) unter Beachtung der DIN-Normen und techn. Vorschriften zuzuleiten.

**8. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Ahorn, den 19. Juni 2006

Haas  
Bürgermeister



M:\Projekt\verwaltung\176\176003\so\OrtlBauvorschrift-05-2006.doc