

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„ESPEN“

Stadt Stockach
Stadtteil Hindelwangen

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Werbeanlagen
3. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen
4. Bodenaushub / Geländeänderungen
5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
6. Weitergehende Empfehlungen
7. Ausnahmen und Befreiungen
8. Ordnungswidrigkeiten

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Umweltbericht

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Aufgrund der auf Firsthöhen bezogenen vorgaben der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Höhe baulicher Anlagen ist die Festsetzung von zulässigen Dachneigungen nicht erforderlich.

1.2 Dachform und Material

Als Dachformen sind zulässig:

Plangebietsteile G_{Ee} 1 und G_{Ee} 2:

Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Tonnendächer mit darunter liegender mindestens eingeschossiger senkrechter Fassade. Schrägverglasungen und Oberlichter sind für Betriebsgebäude unbegrenzt zulässig.

Plangebietsteil WA:

Satteldächer, gegenläufige (am First höhenversetzte) Pultdächer, Pultdächer, Flachdächer. Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt.

Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Abwalmungen von Dachflächen bis hin zum Zeltdach sind zulässig. Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen. Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen dürfen – mit Ausnahme von Fahnenmasten – die zulässigen Höhenfestsetzungen Flachdach-Gebäude nicht überschreiten. Ausnahmsweise können sie bis zur Firsthöhe (HF) reichen, wenn sie vollständig im oder direkt vor dem Giebfeld der Gebäude angebracht sind.

Werbeanlagen sind nur auf den Betriebsgrundstücken zulässig. Im Bereich des Kreisverkehrs, seiner Zufahrtsäste und im Einmündungsbereich der B313 / B 14 / K6180 sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Fremdwerbeanlagen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministerium über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

4. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Jegliche Einfriedigung muß mindesten 30 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive, blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht im Bereich des ausgewiesenen Geh- und Fahrrechts für die Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens errichtet werden.

4.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Abstand von mind. 2,0 m Tiefe anzulegen. Dieser darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Außerdem sind die freizuhaltenen Sichtfelder hinsichtlich möglicher Einfriedigungen zu berücksichtigen.

In Folge der geringen Breite der Erschließungsstraße ist jedoch für das rechtwinklige Ein- und ausfahren ein Mindestabstand von 6 m von der gegenüberliegenden Straßenkante einzuhalten.

4.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 2,00 m betragen.

- 4.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 4.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

5. Bodenaushub / Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der im Rechtsplan durch Eintrag von Höhenlinien dokumentierte Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Stützmauern sind als Trockenmauern abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt der Zizenhausener Ach zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Zizenhauser Ach anzuschließen.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, kann von der Festsetzung einer Retentionsfläche befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme muss eine Dachbegrünung bei Flachdächern oder alternativ ein Regenwasserspeicher mit einem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen.

Es ist nicht gestattet Sickerschachtenanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

7. Weitergehende Empfehlungen

- 7.1 Es wird empfohlen zur Reduktion der Größe von Versickerungsanlagen befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung > 270 l / (s x ha) bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $K_f 5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s) auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein,

Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

- 7.2 Im Teilbereich WA (Allgemeines Wohngebiet) und beim Bau von freistehenden Wohngebäuden in Gewerbegebietsteilen GEe 1 und GEe 2 (z.B. Betriebsleiterwohnungen) wird der Einbau eines bewirtschafteten Regenwasserbehälters (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ empfohlen. Für Gewerbegebäude wird die Anlage von bewirtschafteten Zisternen ebenfalls empfohlen.
- 7.3 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 7.4 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 KWh/m²a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 KWh/m²a) empfohlen. Bei südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.
- 7.5 Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.

7.6 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen. Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Besonders im Gewerbebereich eignen sich großflächige Dächer zur Energiegewinnung.

8. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

9. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf den Bebauungsplan „Espen“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Umweltbericht

Auf den Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Espen“ wird hingewiesen.

Stockach, den 07.03.2013

Bürgermeister :

Planer :

(Stolz)

