

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
GEMARKUNG: PFAHLHEIM

PLANGEBIET NR. 621.4071

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 11.04.2019
UND IM AMTSBLATT NR. 19
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 10.05.2019

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH SEIT 18.07.2003

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNG ELLWANGEN

ELLWANGEN, DEN 15.02.2019

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 11.04.2019
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 19 AM 10.05.2019
VOM 20.05.2019 BIS 28.06.2019

SATZUNGSBESCHLÜSSE
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 26.09.2019

VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 21.05.2019 BIS 28.06.2019

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 26.09.19
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD
BESTÄTIGT.
ELLWANGEN, DEN 26. JAN. 2020

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 19 AM 5.7.2020
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN 12. FEB. 2020

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" PFAHL II "

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
stadtplanung@ellwangen.de



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Pfahl II“ in Ellwangen - Pfahlheim Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Sonstige Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb.

Die festgesetzte GRZ kann für die nach Ziff. A.6 zulässigen Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch Planeinschrieb der zulässigen Traufhöhen (TH). Oberer Bezugspunkt ist der Schnitt der Außenkante Außenwand

mit der Oberkante Dachhaut an den Traufseiten. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden).

Die Baurechtsbehörde kann für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Traufhöhe bis zur geplante Firsthöhe zulassen sofern das Bauteil im Verhältnis untergeordnet ist und sich dies städtebaulich insgesamt einfügt.

Die im Planteil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist einzuhalten; Abweichungen bis zu +/- 0,50 m sind zulässig. Die TH beträgt im WA1 6,0 m und im WA2 9,0 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb ist die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zwischen den Baufenstern und öffentlicher Verkehrsfläche bis auf Kinderspielgeräte, Fahrradabstellanlagen und Einfriedigungen nicht zulässig. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen (zu Einfriedigungen siehe örtliche Bauvorschriften). Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als maximal 3,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern städtebauliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 10, 20 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlage genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen. Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen müssen zur Freihaltung von Sichtfeldern einen Abstand von mindestens 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich einen Abstand von mindestens 1,50 m zu sichtbehindernden baulichen und sonstigen Anlagen einhalten.

Garagen sind nur, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Aneinanderreihung je maximal drei Garagen neben einander (als Unterbrechung beispielsweise Baumpflanzung, Stellplatz/Carport).

Überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 2 m zu Verkehrsflächen zulässig (s.a. örtliche Bauvorschriften).

Stellplätze sind bei senkrechter oder schräger Aufstellung zur Straßenachse in einem Abstand von mindestens 0,35 m zum Fahrbahnrand zulässig, ansonsten in einem Abstand von mindestens 2,0 m.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Tiefgaragenzufahrten dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Flächen sind von Bebauung, insbesondere durch Gebäude, Garagen, Carports, Werbeanlagen und Stellplätze freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedigungen,

Nebenanlagen und bauliche Anlagen usw. dürfen eine Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Bei Einzelbäumen innerhalb der Sichtfelder muss der Kronenansatz mind. 2,50 m über Straßenniveau liegen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Entlang der Kreisstraße 3217 und der Geranienstraße sind Ein- und Ausfahrten entsprechend den Eintragungen im Planteil unzulässig.

9. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.

10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im Planteil dafür festgesetzten Flächen ist ein Erdwall oder eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 0,30 m bis maximal 0,50 m zur Rückhaltung des Hangwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen herzustellen.

Innerhalb der dafür im Planteil festgesetzten Flächen ist ein Wassergraben/Mulde zum geregelten Abfluss des Hangwassers aus den das Baugebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen herzustellen.

11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen nach den folgernden Festsetzungen gilt allgemein:

Es sind hochstämmige, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind unten in den Hinweisen aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 8 m² betragen und sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 8 m². Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Verrechnung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume nach den Festsetzungen der Ziffern 13.2 und 13.3 ist zulässig.

13.1. Bei der Eingrünung der Baugrundstücke sind entlang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft nur gebietsheimische Hecken, Sträucher, Obst- und Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste unten unter „Hinweise und Anlagen“ zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken).

13.2. An den im Planteil festgesetzten Standorten (für das Anpflanzen von Einzelbäumen) sind Obst- oder Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind bis zu 2,5 m zulässig,

wenn die Anzahl der Bäume und das Gestaltungsprinzip beibehalten sowie erforderliche Abstände zu Leitungstrassen eingehalten werden.

- 13.3. Auf den Baugrundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Im Planteil sind hierzu unverbindliche Standortvorschläge dargestellt.
- 13.4. Begrünung von Parkieranlagen
Je 5 angefangenen Stellplätzen und/oder Garagen ist – zwischen diesen als Unterbrechung – im Wechsel jeweils ein Laubbaum anzupflanzen. Stellplätze und/oder Garagen auf Nachbargrundstücken sind mitzuzählen, wenn diese linear fortgesetzt werden.

B. Hinweise und Anlagen

1. Wasserversorgung

Bedingt durch die niedrige Höhendifferenz zum Hochbehälter in Pfahlheim wird für das Plangebiet der Einbau von verlustarmen Inneninstallationen und Armaturen empfohlen.

Bis zu einer Höhe von 508 m über N.N. ist die sichere Trinkwasserversorgung nur für Gebäude mit Erdgeschoß gegeben. Ab dieser Höhe ist die Trinkwasserversorgung durch konstruktive Maßnahmen herzustellen z.B. Wasserstellen nur im Erdgeschoss, Einbau verlustarmer Inneninstallationen.

Für Gebäude mit EG und 1.OG oder Gebäude mit EG und 2.OG wird zusätzlich der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage entsprechend dem DVGW Regelwerk erforderlich.

2. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht) 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3. Baugrund

Für die Planung und im Vorfeld von Bauvorhaben werden (insbesondere zur Klärung des Baugrundaufbaus, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Abfallablagerungen oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren. Belasteter Boden ist auf eine von dort zu bestimmende Stelle zu entsorgen.

5. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Kriminalprävention:

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

7. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) hingewiesen. In Tabelle 1 des Leitfadens sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt sowie die Schalleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

8. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Geländeverlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze für den Bereich der Stadt Ellwangen empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus sub. Padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Baumarten (* = große Bäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Tilia cordata*	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Baumarten speziell für den Straßenraum und entlang dessen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls scarlet‘	Rotdorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Darüber hinaus können gebietsheimische oder lokal verbreitete Obstbaumsorten insbesondere von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Walnuss verwendet werden. Lokal verbreitete Obstbaum-Hochstamm-Sorten sind z.B. Bittenfelder, Brettacher, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

9. Planunterlagen

Die Planunterlage - im Sinne von §1 Abs.2 PlanzV - hat den Stand April 2017.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. Einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

11. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung Zulässige Dachformen:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD) mit einer Neigung von 22° - 38° ,
- Zelt Dach (ZD) mit einer Neigung von 18° - 25° und
- Pultdach (PD) mit einer Neigung von 8° - 12° zulässig.

Die Dachflächen müssen gleich geneigt sein, bei Walmdächern die gegenüberliegenden Dachflächen. Versetzte Sattel-/Pultdächer sind zulässig; bei einem Versatz von mehr als 1 m nur sofern der Versatz zur Belichtung von Räumen (Fenster) dient. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm auszuführen; Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden sind davon ausgenommen.

1.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen einheitlich in rot bis braun oder anthrazitfarben zulässig. Glasierte/glänzende Ziegel oder Betondachsteine sind unzulässig. Für Dächer unter 16° Neigung ist auch eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Eine andere Dachdeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern bei Pultdächern mindestens 98 % der Dachfläche, bei anderen Dachformen (SD, ZD, WD, versetztes PD/SD) mindestens 48 % der Dachfläche mit Fotovoltaik-/Solaranlagen belegt werden; die Farbe der Dacheindeckung soll der festgesetzten oder jener der Anlagen entsprechen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren (gilt dann als zulässige Dachdeckung) oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.

1.3. Dachaufbauten und -einschnitte

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig: Dachaufbauten dürfen 2/3 der darunterliegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen in der Dachebene gemessen einen Abstand einhalten von mind.:

- 0,50 m zur Traufe sofern kein Zwerchhaus errichtet wird,
- 1,50 m zum First,
- 1,50 m zu den Ortgängen und
- 1,50 m zwischen mehreren Dachaufbauten.

Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 5 m zulässig. Im Übrigen gelten für Zwerchhäuser und Dacheinschnitte die gleichen Regelungen.

1.4. Staffeldachgeschoss

Im WA2 gilt:

Das oberste Geschoss ist als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist an allen Seiten ein Rücksprung um mindestens 1,5 m vom darunterliegenden Geschoss auszuführen. Im Bereich des Treppenhauses kann auf den Rücksprung verzichtet werden, solange sich dieses untergeordnet auf maximal 2 Gebäudeseiten mit jeweils höchstens 10% der Gebäudelänge beschränkt.

1.5. Farbgebung und Fassaden

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Materialien und Farben ist nicht zulässig. Fassaden müssen ab einer Länge von 18 m gegliedert sein.

Bei Gebäuden im WA2 sind die Fassadenflächen des obersten Geschosses bis zum Dach farblich oder durch Materialwechsel von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.
Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Wohngebiet gilt: Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Je Hauptgebäude ist maximal eine (verfahrensfreie) Werbeanlage bis max. 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses; freistehend nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über angrenzendem Gelände.

Im Geltungsbereich nicht zulässig sind: sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen (inkl. Videowände); Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht; Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben; sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer und Lichtprojektionen auf Außenwände und Böden; Werbeanlagen mit Ausrichtung zur freien Landschaft (insbesondere an den Siedlungsrandern); freistehende Werbeanlagen näher als 2 m an Verkehrs- und Grünflächen; Werbeanlagen sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m als Lichtraumprofil einzuhalten (inkl. Straßenbordstein). Der Stamm von lebenden Einfriedungen muss daher einen größeren Abstand einhalten.

Als Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche; innerhalb von festgesetzten Flächen, „die von der Bebauung frei zu halten sind“ maximal 0,80 m.
- tote Einfriedungen z.B. Stütz-/Mauern, Stelen, Holz- oder Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche. Einfriedungen aus Kunststoffen sind nicht zulässig.

Stützmauern (zur Geländesicherung) sind – auch entlang von Verkehrsflächen – nur als unverfugte, bruchraue Naturstein-Trockenmauern bis maximal 0,80 m Höhe über vorhandenem Gelände (Höhenlinien Planteil) zulässig und zu begrünen. Zwischen zwei Stützmauern ist mindestens ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Für untergeordnete Teilflächen (z.B. Kellerabgänge) können Ausnahmen zugelassen werden. Im Übrigen gelten für Stützmauern entlang von Verkehrsflächen die gleichen Festsetzungen wie für tote Einfriedungen.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind nur in Form von lebenden Einfriedungen, begrünten Stützmauern oder zu mindestens 60 % transparenten Zäunen zulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m freizuhalten. Bei einem Abstand von mehr als 2,5 m zu Verkehrsflächen gilt Sichtschutz für Terrassen und Außenwohnbereiche nicht mehr als Einfriedung.

Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) zulässig. In den als mögliche Auffüllungen dargestellten Bereich sind Geländemodellierungen (Auffüllungen) bis maximal 1,50 m über bestehendem Gelände zulässig.

Abfallbehälter müssen so untergebracht, angeordnet, baugestalterisch integriert oder intensiv eingegrünt (z.B. Hecke/Rankgerüste) werden, dass sie von Verkehrsflächen und der freien Landschaft aus nicht einsehbar sind.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außen-/Parabolantenne als Gemeinschaftsanlage in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zulässig. Sie sind möglichst so anzubringen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

6. Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m einzuhalten. Für jede Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen herzustellen. Je Baugrundstück können maximal zwei Garagenzufahrten als Stellplatz angerechnet werden. Bei Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder bei Herstellung von Wohnungen, die aufgrund der Grundrissgestaltung nur von einer Person bewohnt werden, kann ausnahmsweise ein geringerer Stellplatzschlüssel von bis zu 1 je Wohnung (dann ohne Anrechnung Garagenzufahrten) zugelassen werden.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen oder Regenrückhaltebecken) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 m³ / 100 m² Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in die Ortskanalisation einzuleiten.

Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

Bei einer zulässigen Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Humus- / Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Dachflächenteil entfallen.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.