

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : SCHREZHEIM

PLANGEBIET NR: 621.4042

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 27.03.2014  
UND IM AMTSBLATT NR. 18  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 02.05.2014

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS  
§ 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 27.03.2014  
DURCHGEFÜHRT AM 15.05.2014

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNG ELLWANGEN  
  
ELLWANGEN, DEN 04.09.2015 / 16.12.2015

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 01.10.2015  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 41  
VOM 20.10.2015 BIS 19.11.2015

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 28.01.2016

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

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN, DEN 03.02.2016

GEZ: VOLKER GRAB  
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. 7 AM 19.02.2016  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADT ELLWANGEN, DEN 28.04.2016

# BEBAUUNGSPLAN

## "FAYENCESTRASSE"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

STADT ELLWANGEN  
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ



# Bebauungsplan „Fayencestraße“ in Ellwangen-Schrezheim

## Textteil

### Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **1 Art der baulichen Nutzungen (9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)**

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

###### 1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (§ 4 (2) BauNVO)

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

1.1.2 Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

###### 1.2.1 Zulässige Arten von Nutzungen (§ 6 (2) BauNVO)

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente sind aus der Anlage C „Zentrenrelevantes Einzelhandelssortiment“ ersichtlich, die Bestandteil dieser Festsetzung ist.

1.2.3 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (§ 1 (5) BauNVO i.V. m.) ausgeschlossen.

1.2.4 Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO, § 9 (3) BauGB)**

- 2.1 Festgesetzt sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Planteil.
- 2.2 Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend des Planteils.
- 2.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch Planeinschrieb der zulässigen Firsthöhen, für Satteldächer (SD) max. 10,50m und für Pultdächer (PD) max. 9,50m. Der obere Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt des oberen Dachabschlusses. Den unteren Bezugspunkt bildet die auf den Baugrundstücken verbindlich festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden). Diese ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe sind Abweichungen bis zu +/- 50 cm zulässig.

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

Entsprechend den Einschrieben im Planteil ist festgesetzt: die offene Bauweise („o“) und die abweichende Bauweise („a“). In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

**4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

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

**5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

- 5.1 Garagen, Stellplätze und Carports: Die Anlage von oberirdischen Garagen, Stellplätzen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Planteil mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßengrenzlinie ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten. Im Mischgebiet sind Stellplätze auch entlang der östlichen Grundstücksgrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten, Stellplätze und sonstige Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszuführen. Eine Entwässerung in Grünflächen ist anzustreben.
- 5.2 Nebenanlagen: Zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebenanlagen unzulässig. In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage bis max. 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von maximal 3,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche zulässig. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einhalten. Sie sind im Bereich festgesetzter Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

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

An der Einmündung der beiden Erschließungsstraßen in die Kreisstraße sind Sichtfelder festgesetzt, die von jeder sichthindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten sind. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 80 cm Höhe gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

7.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen sind unverbindlich. Die im Planteil eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

7.2 Entlang der Fayencestraße (K 3333) sind Ein- und Ausfahrten entsprechend den Eintragungen im Planteil unzulässig.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die direkt nördlich an den Schrezheimer Bach angrenzenden Grundstücke haben das Niederschlagswasser der Dachflächen in den Bach als Vorfluter einzuleiten. Der Einbau von Zisterne zur Nutzung des Brauchwassers wird jedoch empfohlen. Das Dachflächenwasser, das auf den restlichen Baugrundstücken anfällt, ist zwingend auf dem Grundstück zu puffern und verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten. Detailangaben zur Dimensionierung sind in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

## **9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend der Eintragung im Planteil ist ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen und des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung zur Führung von Entsorgungsleitungen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche dürfen keine Baulichkeiten erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen und Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) vorgenommen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Fläche ist auf Anforderung des Begünstigten zugänglich und frei zu machen.

## **10 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Oktober 2012 ist zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr passiver Schallschutz entsprechend DIN 4109 vorzusehen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Innerhalb der Baufenster wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts ist in den betroffenen Schlafräumen der Verzicht auf die Fensterlüftung erforderlich. Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung zur Bewerkstelligung des notwendigen Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen ist zu prüfen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planteils. Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der im Planteil gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird. Zur Reduzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen an die vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten in Betracht. Die Anforderungen an Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt, so dass kein höherer Aufwand erforderlich wird.

## **11 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

- 11.1 An den im Planteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen auf öffentlicher Fläche sind Laubbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 11.2 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (Obstbäume 10 – 12 cm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind im Wurzelbereich mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Die im Plan eingezeichneten Standorte sind als Beispielstandorte zu verstehen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.
- 11.3 Auf den im Planteil festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gebietsheimische Laubgehölze anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen aufgelistet. Mindestens 60 % der Fläche muss bepflanzt werden. Der Baumanteil beträgt maximal 10 %. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen.
- 11.4 Auf den im Planteil festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Verlust durch gleichartige Bäume und Sträucher innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

## **B. Hinweise**

1. Baugrund:  
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine können zu Rutschungen neigen. 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 Planungsbüro empfohlen.
2. Grundwasser:  
Auf die Möglichkeit hoch anstehenden Grundwassers, besonders im südlichen Bebauungsplangebiet, wird hingewiesen.
3. Bodenschutz:  
Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

4. **Bodenfunde:**  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.
5. **Altlasten:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.
6. **Landwirtschaftliche Emissionen:**  
Westlich der Fayencestraße befindet sich ein Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Betrieben, die noch Tierhaltung betreiben. Innerhalb der festgesetzten Baufenster wird der zulässige Immissionswert für ein Wohngebiet unterschritten. Die Immissionen, die aus einer ordnungsgemäßen Betriebsführung herrühren, sind von den Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet hinzunehmen (Geruchsgutachten der Müller-BBM GmbH vom 15.07.2013 mit Ergänzung vom 28.05.2015).
7. **Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder:**  
Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsstraßen nach Benachrichtigung zu dulden (§ 126 BauGB).
8. **Freiflächengestaltung:**  
Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. Für die Umsetzung der unter 11.3 festgesetzten Pflanzgebote werden folgende Gehölzarten empfohlen:

**Baum- und Straucharten:**

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)	Salix cinerea (Grau-Weide)
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeb.)

9. **Kriminalprävention:**  
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.
10. **DIN-Normen:**  
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
11. **Ordnungswidrigkeiten:**  
Auf § 213 BauGB wird hingewiesen. Bei der Ausführung der baulichen Anlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Ordnungswidrig handelt, wer wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern; Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt; einer im Bebauungsplan 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. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
12. **Allgemein:**  
Der Bebauungsplan „Fayencestraße“ ersetzt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs den bestehenden Baulinienplan am Ortsweg Nr. 1 und 6 und am Feldweg Nr. 12.

### C. Anlage zum Textteil

#### **Zentrenrelevante Einzelhandelssortimente**

- Nahrungs- und Genussmittel wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel
- Drogerie- und Apothekerwaren wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken
- Blumen, Schnittblumen
- Hausrat wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren
- Bekleidung, Textilien wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren (Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Orthopädie
- Sportartikel incl. Sportbekleidung außer Sportgroßgeräte
- Nähmaschine und Zubehör
- Spiel-, Schreib- und Bastelwaren wie Bücher, Bastelartikel
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Optische Erzeugnisse, Hörgeräte
- Fotogeräte, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- Handy, Telekommunikation
- Kinder- und Babybedarf
- Uhren, Schmuck und Silberwaren
- Fahrräder und Fahrradzubehör

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fayencestraße“ Textteil**

### **Gesetzliche Grundlage**

**Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### **D. Örtliche Bauvorschriften**

#### **1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fayencestraße“.

#### **2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **2.1 Dachform, Dachneigung**

Die Dächer im WA und MI 1 sind als Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° – 48° oder als Pultdach (PD) mit einer Neigung von 5° – 15° auszuführen. Im MI 2 sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° – 48° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° – 15° zulässig. Satteldächer müssen beidseitig gleich geneigt sein. Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist dieselbe Dachform und -neigung für beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhäuser zu wählen. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in den Hauptbaukörper einbezogen sind, sondern freistehend erstellt werden, muss die Dachneigung und Dachform derjenigen des Hauptgebäudes entsprechen. Alternativ können Flachdächer ausgebildet werden.

##### **2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie zum First und zur Traufe einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Vom Ortgang und zwischen mehreren Dachaufbauten ist jeweils ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Pro Dachfläche sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

##### **2.3 Dachdeckung**

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rot bis braunrot in Anlehnung an RAL 3003 Rubinrot und RAL 3011 Braunrot zu decken. Eine Blecheindeckung ist nur bei einer Dachneigung bis max. 16° zulässig. Diese ist in denselben Farben zu gestalten. Im gesamten Plangebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien unzulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind davon nicht berührt. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig. Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

##### **2.4 Fassaden**

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben (z. B. RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 3024 Leuchtrot) ausgeführt werden.

### **3 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)**

#### **3.1 Allgemein**

Nicht zulässig ist Werbung in Form von Leuchtreklamen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben, sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen und Videowände sowie Lichtprojektionen. Werbeanlagen sind auf Verkehrsflächen sowie auf Flächen mit Pflanzgebot und Pflanzbindung unzulässig.

#### **3.2 Allgemeines Wohngebiet**

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Stätte der Leistung befindet. Je Leistungsstätte darf nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Gebäudeseite bis zu einer Größe von maximal 0,50 m<sup>2</sup> angebracht werden. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassade zu integrieren. Werbeanlagen sind nur zulässig im Erdgeschoss bis zur Brüstungszone des ersten Obergeschosses und dürfen nicht über die Traufe hinausragen. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### **3.3 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden und nicht über die Traufe hinausragen. Zulässig ist eine Größe bis 3,00 m<sup>2</sup>, die insgesamt auf maximal drei Gebäudeseiten verteilt werden darf. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften und Anordnung von Werbeanlagen können gestattet werden (bis maximal zur doppelten Flächengröße), wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Fassadenfläche entstehen würde. Pro Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Werbefläche von bis zu 1,50 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **4 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

#### **4.1 Lebende Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 0,5 m, gemessen von Stamm der Pflanze, eingehalten werden. Hecken dürfen nicht über die öffentliche Verkehrsfläche wachsen und müssen erforderlichenfalls zurückgeschnitten werden. Es sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze oder Eibenhecken zulässig (d. h. beispielsweise keine Lebensbaum- oder Kirschlorbeerhecken).

#### **4.2 Tote Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen wie z.B. Holz- und Metallzäune oder Mauern bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

#### **4.3 Einfriedungen entlang des Schrezheimer Baches**

An den Grundstücksgrenzen zum Schrezheimer Bach entlang der Südseite des Geltungsbeereichs sind nur Einfriedungen in Form von freiwachsenden Hecken zulässig, in die Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m integriert werden können.

#### **4.4 Sichtfelder**

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.

4.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsniegung von 1:2 oder flacher zulässig. Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen werden. Sie sind als Trockenmauern auszuführen und zu begrünen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,50 m, im Mischgebiet bis 2,00 m zulässig.

5 **Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

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

6 **Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

7 **Stellplätze und Garagen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Auf der Zufahrt zu einer Garage darf jeweils ein Stellplatz angerechnet werden.

8 **Regenwasserrückhaltung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Auf den Baugrundstücken, ausgenommen die an den Schrezheimer Bach direkt angrenzenden Grundstücke, ist jeweils eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (z. B. Zisterne) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche herzustellen und mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s an das Mischwassersystem anzuschließen.

9 **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.