



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)
Gemeinde Loffenau

Baugebiet 'Buschäcker'

Stand: 14.01.2014



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Buschäcker" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1543) m.W.v. 21.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

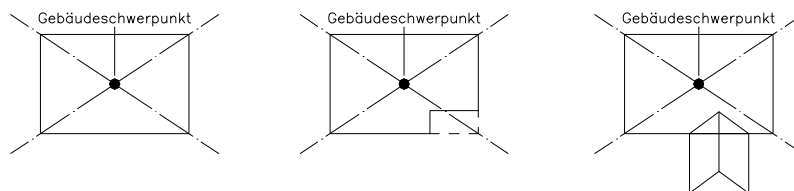
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 (2) 1, 17 und 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe des natürlichen Geländes (Urgelände) im Gebäudeschwerpunkt.

Siehe hierzu
auch die
Schnitte auf
Seite 3



2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

Gemäß nachfolgenden Bildern Seite 3

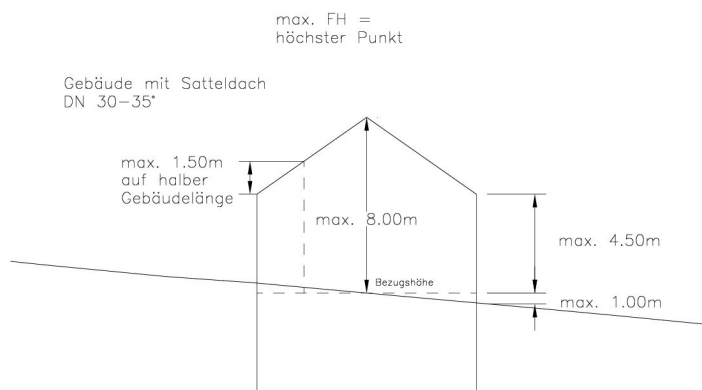
TH = Traufhöhe
gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand
und Dachhaut.



Talseitig dürfen die Gebäude unterhalb der Bezugshöhe max. 1,00 m freigestellt werden. Die bergseitige TH darf auf die halbe Gebäudelänge um max. 1,50 m überschritten werden. Diese Einschränkungen gelten nicht für Zwerchgiebel und Winkelbauten. Die Traufhöhen für diese Gebäudeteile sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst) und der Dachneigung.

Die tatsächliche maximale Wandhöhe, gemessen zwischen dem geplanten / festgelegten Gelände und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf in keinem Fall 6,00 m überschreiten.

FH = Firsthöhe
gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel.
Ausnahme: Technische Aufbauten, Kamine, etc.



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

E/D = Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel-, oder Doppelhäuser zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.
Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.



6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden lediglich Holz- und Geschirrhütten bis maximal 20 cbm umbauter Raum zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern (Vorgartenbereich) sowie innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen errichtet werden.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

Offene Stellplätze sind generell zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern zulässig. Es darf jedoch max. 10 m Grundstückslänge befestigt werden – vergl. hierzu Ziffer III.4.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den ausgewiesenen Ga-Flächen zulässig.

8. Anzahl der Wohnungen in Gebäuden

Gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

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

Leuchtmittel (V1)

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

Gehölzrodungen/ Abbrucharbeiten (V2)

Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelbäume

Die festgesetzten Bäume sind entsprechend dem schematischen Planeintrag auf dem Grundstück als Hochstamm- Laubbäume anzupflanzen.

Die gepflanzten Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Flächenhafte Pflanzgebote

Die mit einem Pflanzgebot (Pfg) belegten Flächen - siehe Ziffer III.4. - sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form standortgerechte Sträucher, bodendeckende Gehölze und Stauden zu pflanzen.



Die Verwendung heimischer Gehölzarten wird empfohlen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Pflanzenliste

Einzelbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Linde (*Tilia platyphyllos*)
Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Heimische Gehölzarten

Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Pfaffenhütchen (<i>E. europaea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen bzw. –Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, Stützmauern s. Ziffer III.3.

Böschungen sind in einem Abstand von 0,5 m zugelassen (gemessen von Hinterkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche) und dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen. Dabei sind Stützmauern nur als unregelmäßige Blocksätze aus Naturstein zulässig.





II. Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.
2. Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur zulässig, wenn diese auf der Grundlage der §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Stand der Technik sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Anlagen VO (VawS) errichtet und betrieben werden und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.
3. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig zu gestalten. In Abhängigkeit von der Nutzung sollte für diese Flächen die Oberflächenbefestigung mit der größtmöglichen Durchlässigkeit gewählt werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster).
4. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeit (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
5. Das Erschließen von Grundwasser muss gem. § 37 WG dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – angezeigt werden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
6. Im Plangebiet stehen unter einer Hangschuttdecke unbekannter Mächtigkeit sandige und konglomeratische Festgesteine des Zechsteins an. Darunter und am Südrand des Plangebiets wird Granit angetroffen. Die Gesteinsarten können tiefgründig verwittert sein. Unverwittertes Festgestein ist sehr hart und kann zu Erschwernissen beim Aushub führen.
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



- 7.** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.
- 7.1** Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
- 7.2** Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen durchgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandene Erschließung dies nicht ermöglicht, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
- 7.3** Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
- 7.4** Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht in nassem Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und 19731 (Nr. 7.2 und 7.3) sind einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
- 7.5** Die Lagerung des Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden; abflusslose Senken sind zu vermeiden; bei längerer als halbjährlicher Lagerung ist die Miete zu begrünen.
- 7.6** Für nicht überbaute Flächen sind Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden; ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.



III. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan „Buschäcker“

Rechtsgrundlagen dieser Örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Holzhäuser und verputzte Außenwände. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Waschbeton dürfen nicht verwendet werden.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Satteldächer gem. den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Flachdachteile beim Hauptgebäude sind zulässig bis max. 30 % der überbauten Grundstücksfläche.

Nicht als Dachterrasse genützte Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebengebäude.

Für Doppelhäuser ist sowohl eine einheitliche Dachform als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

2.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig.

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dacheinschnitte oder -aufbauten zulässig.

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang (Gebäudekante) und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m



- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen zwei Dachgauben mind. 1,00 m

2.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, grau bis anthrazit sowie begrünte Dächer. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Wintergartenverglasungen und Solaranlagen sind zulässig. Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen in ihrer Summe 2/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand von Solaranlagen zum First, zur Traufe und zum Ortgang muss mindestens die unter Ziffer 2.2 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedigungen nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,5 m betragen.

Bei Straßeneinschnitten sind Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1/3 der Böschungshöhe mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zulässig.

4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Von der Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster darf für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. max. 10 m befestigt werden.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

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

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in §68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

6. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung 2 Stellplätze und bei Gebäuden mit 2 Wohnungen 3 Stellplätze herzustellen.



IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

V. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 14.02.2012 |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 23.02.2012 |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 08.10.2013 |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung | am 17.10.2013 |
| 5. Öffentliche Auslegung | vom 28.10.2013
bis 29.11.2013 |
| 6. Als Satzung beschlossen | am 14.01.2014 |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten | am 23.01.2014 |

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:

Loffenau, den _____

Steigerwald
Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub
SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung