

Textteil zum Bebauungsplan "Spitzäcker II"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Spitzäcker II" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

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

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

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

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die

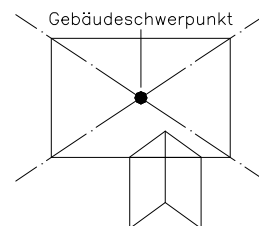
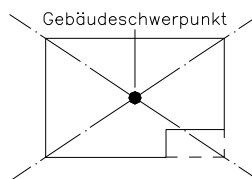
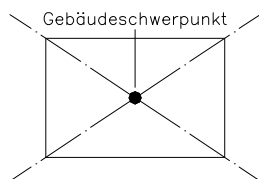
Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 (2) 1, 17 und 19 BauNVO)

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

Siehe hierzu
auch die
Schnitte auf
Seite 2



2.3 Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO) gemäß nachfolgenden Bildern Seite 2

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

FH = Firsthöhe

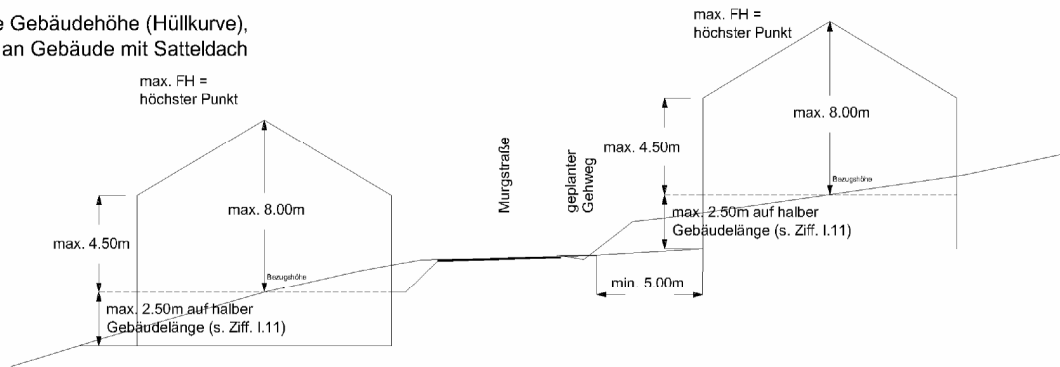
gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchstem Dachpunkt.

Ausnahme: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

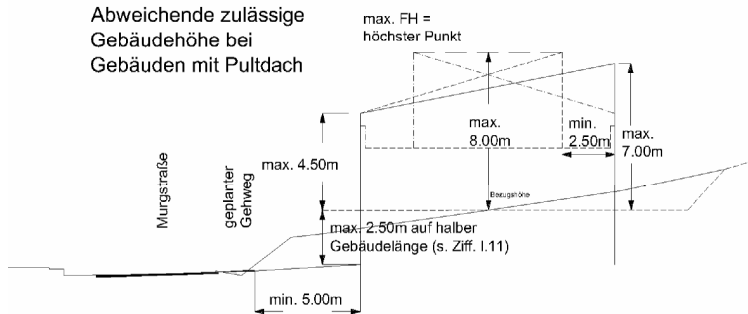
Bei Gebäuden mit Pultdach ist eine abweichende Gebäudehöhe gemäß nachfolgenden Bildern Seite 2 zulässig. Auf der höheren Pultseite ist dabei eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m zulässig. Wird das oberste Geschöß auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Aussenwand um mind. 2,5 m zurückgesetzt, so erhöht sich dadurch die zulässige Gebäudehöhe auf 8,0 m.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen

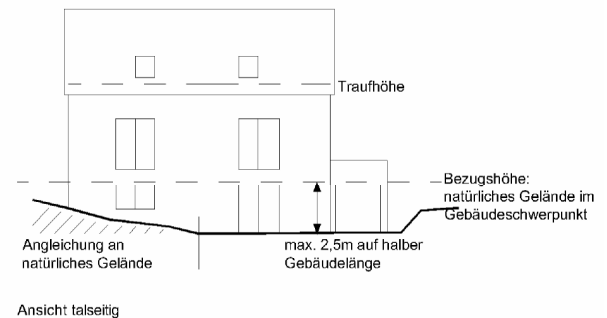
Zulässige Gebäudehöhe (Hüllkurve), orientiert an Gebäude mit Satteldach



Abweichende zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



Höhenlage des Geländes (s. Ziff. I.11)



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO) siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil



= 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.
Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,0 m. Dies gilt nicht für den Hauptbaukörper (Vergrößerung der Wohnfläche). Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Bei Gebäuden mit Satteldach sind neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.
6. **Nebenanlagen** gem. § 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) und nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen errichtet werden.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)
Offene Stellplätze sind generell zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern zulässig. Es darf jedoch max. die halbe Grundstückslänge befestigt werden – vergl. hierzu Ziffer I.9 und IV.4.
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den ausgewiesenen Flächen Ga zulässig.
Dabei sind die mit "eü" gekennzeichneten Grenzgaragen auf die gesamte Tiefe und auf eine Breite von mind. 2,50 m mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
8. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Ein Doppelhaus sind zwei Gebäude.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstamm- Laubbäume zu pflanzen. Die Darstellung ist schematisch.

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

Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. ein heimischer Baum zu pflanzen.

Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot 1

Die mit Pflanzgebot 1 belegten Flächen - siehe Ziffer IV.4. - sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form standortgerechte hochstämmige Laubbäume, Sträucher, bodendeckende Gehölze und Stauden zu pflanzen.

Die Verwendung heimischer Gehölzarten wird empfohlen.

Pflanzenliste

Einzelbäume

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

Heimische Gehölzarten

Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
	Ginster (<i>Cytisus scoparius</i>)

Pflanzgebot 2

Die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume dürfen nicht gepflanzt werden. (Leitungsrechte s. Ziffer I. 12.)

10. 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.

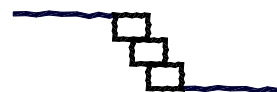
11. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (2) BauGB)

An der straßenseitigen Gebäudewand darf das Gelände auf max. der halben Gebäudelänge um max. 2,5 unterhalb der Bezugshöhe (Ziff. 2.3.1) liegen und muss im Übrigen dem natürlichen Gelände angeglichen werden.

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

Böschungen sind in einem Abstand von 0,5 m zugelassen (gemessen von Hinterkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche) und dürfen nicht steiler als 1:2 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.



12. Leitungsrechte gem. § 9(1) 21 BauGB

Die im Plan eingetragenen Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten zugunsten der Gemeinde Loffenau zur Führung und Unterhaltung von Abwasserleitungen.

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, Versickerungsmulden.
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).
4. Untergrund: Im Nordteil des Plangebiets stehen unter Terrassenschotter unbekannter Mächtigkeit tonig-sandige Sedimente des Rotliegenden an. Im Südteil wird unter Terrassenschotter und Hangschutt unbekannter Mächtigkeit Granit angetroffen, der unterschiedlich tiefgründig verwittert sein kann. Unverwitterter Granit ist sehr hart und kann zu Erschwernissen beim Aushub führen. Mächtigere Hangschuttmassen können insbesondere bei Wasserzutritt zu Rutschungen neigen. Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
5. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, 76247 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
6. Das Erschließen von Grundwasser muss gem. § 37 WG dem Landratsamt – Umweltamt – angezeigt werden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
7. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.
8. Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden.
Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren.
Regen- und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt – Gesundheitsamt –. Die Aufbereitung von Regenwasser zu Trinkwasser ist nicht zulässig.
9. Das Plangebiet liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet von Herrenalb (LFU-Nr.: H240). Im Heilquellenschutzgebiet sind im Wesentlichen die selben Anforderungen zu beachten wie in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebiets.
Eine oberflächennahe Erdwärmenutzung ist grundsätzlich möglich. Der hierfür erforderliche Wasserrechtsantrag ist beim Umweltamt des Landratsamts Rastatt zu stellen.
10. Die Radon-Karte Deutschland 2004 zeigt für Loffenau eine Aktivitätskonzentration in der Bodenluft von 20 bis 40 kBq/m³. Es werden daher eine abdichtende Bauweise (keine offene Keller) nach dem Stand der Technik und die Kontrolle der Radonwerte in der Raumluft empfohlen.

11. Straßenplanung: Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.
12. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle weist auf die kostenfreie Beratung zum Einbruchschutz hin. Fenster und Türen sollten demnach mindestens entsprechend DIN ENV 1627-1630, WK 2 gestaltet sein.
13. Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt: 76597 Loffenau, den

Steigerwald
Bürgermeister

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Spitzäcker II"

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)

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

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer.

Abweichende Dachformen sind zulässig, solange die festgelegte Hüllkurve für Gebäude mit Satteldächern dabei nicht überschritten wird (vgl. Ziff. I.2.3).

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

Zwerchgiebel und Querbauten müssen die selbe Dachneigung wie das Hauptdach haben.

2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind nur zulässig ab einer Dachneigung von 30 °.

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform oder ein Dacheinschnitt zulässig.

2.3 Dachdeckung

Dächer mit einer Dachneigung unter 15 ° und nicht als Dachterrasse genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für Dächer mit einer Dachneigung ab 15 ° sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie begrünte Dächer zulässig.

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 Dacheindeckung zwingend.

Die mit "eü" gekennzeichneten Grenzgaragen sind auf die gesamte Tiefe und auf eine Breite von mind. 2,50 m mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen – vgl. Ziff. I.7.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedigungen nur als Hecken oder eingewachsene Zäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

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

Bei Straßeneinschnitten sind Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1/3 der Böschungshöhe 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. die halbe Grundstücksbreite 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 Schotterrassen herzustellen - vgl. Ziff. I.7.

5. Niederspannungsfreileitungen sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt: 76597 Loffenau, den

Steigerwald
Bürgermeister