



# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan „SÜDLICHE WIRTSCHAUSÄCKER“

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom August 1997 (geändert am 20. Juli 2004), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG
- 1.1 ART DER NUTZUNG  
( § 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet ( WA )  
( § 4 BauNVO )
- Mischgebiet (MI)  
( § 6 BauNVO )
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
( §§ 16-21a BauNVO )
- Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 1.3 HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN  
( § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO )
- Die Traufhöhe (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Dachhaut) ist begrenzt (HB) und darf folgende Höhen nicht überschreiten:
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| Max Traufhöhe             |        |
| HB —                      | 4,00 m |
| HB — WA <sub>2</sub> , MI | 6,20 m |
- Vergleiche hierzu auch Ziffer 8.
2. BAUWEISE  
( § 22 BauNVO )
-  offen, nur Einzelhäuser zulässig.
-  offen, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )
- Die im Lageplan durch Pfeile gekennzeichneten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Gebäude sind einzuhalten. Eine Abweichung von der Firstrichtung um bis zu 5 Grad ist in beiden Richtungen zulässig.  
Bei Nebengebäuden und Garagen sind abweichende Firstrichtungen zulässig.
- NEBENANLAGEN UND GARAGEN:  
( § 14 Abs. 1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )
- Nebenanlagen i. Sinne von § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte je Grundstück bis 30 m' BRI nach DIN 276 neu, jedoch nur auf den

- von der Strasse abgewandten Seite.  
Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig; Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss (incl. Straßenbordstein) mind. 0,50 m betragen (ebenso bei Carports).
5. VERKEHRSFLACHEN  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen (Verkehrszeichen nach StVO-Zone 30 km/h) niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.
6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN KÖRPERS  
( § 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB )
- Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Dämme und Einschnitte, sowie Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 7.1 PFLANZBINDUNG  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB )
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen. Der Mindeststammumfang für Laubbäume beträgt 20 cm (Ausnahme Obstbäume). Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 einzuhalten.
- 7.2 PFLANZGEBOT  
( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )
- Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem StU 14/16, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen.
- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzarten sind der beigefügten "Artenliste für Pflanzungen im Baugebiet" zu entnehmen. Die im Lageplan festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
- 7.3 UMGRENZUNG VON FLACHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, (private Grünflächen), sind 30% mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern (siehe Artenliste) zu begrünen.

- HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN  
UND DER GEBÄUDE  
( § 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs 3 BauGB )
- Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.  
Die geplante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Gebäude, darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Strasse, diese um + 25 cm nicht überschreiten.  
Sofern in begründeten Fällen eine Unterschreitung erforderlich sein sollte, kann dieses um bis zu 25 cm zugelassen werden.
9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER  
WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )
- Bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten.  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten  
(Doppelhaushälften bzw. einzelne Reiheneinheiten max. 2 Wohneinheiten).
10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN  
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

# SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## zum Bebauungsplan „SÜDLICHE WIRTSHAUSÄCKER“

Der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „SÜDLICHE WIRTSHAUSÄCKER“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

### **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

#### DACHFORM UND DACHNEIGUNG ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind gemäß den Einschrieben im Plan folgende Dachformen mit entsprechender Dachneigung zulässig.

- SD     Satteldach                             35°-42°  
( mit beidseitig gleicher Neigung)

Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. Für Querbauten ist dieselbe Dachneigung wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (Querbauten) müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 0,50 m unterschreiten.

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

#### DACHAUFBAUTEN ( § 74 Abs 1 Nr 1 LBO)

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00m aufweisen.

Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.

#### 3. DACHDECKUNG ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen, jeweils in den Farben rot oder braun zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen können auch andere Dacheindeckungen zugelassen werden, sofern diese aus technischen Gründen notwendig sind.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO )
- Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.
5. STELLPLATZE, GARAGEN- UND STELLPLATZZUFahrTEN, HoffLACHEN  
( § 74 Abs. 1 Nr 3 LBO und Abs. 2, Nr. 2 LBO )
- Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.
- Die Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Hofflächen sind zu begrünen oder mit einem wasserdurchlässigem Belag, wie Rasengitter, Schotterrasen, Rasenpflaster oder Drainsteinpflaster, zu versehen.
- EINFRIEDUNGEN  
( § 74 Abs. 1, Nr. 3, LBO )
- Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (gemessen ab Vorderkante Bordstein). Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich 0,80m, sonst max. 1,20m betragen
- Die Einfriedungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (Maschendrahtzäune) zulässig.
7. ANTENNEN  
( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )
- Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig. Funkantennen sind nur bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.
- REGENWASSERRUCKHALTUNG  
( § 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO )
- Das Niederschlagswasser von gering verschmutzten Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt die Begrünung von Flachdächern sowie die Anlage von sich selbst entleerenden Zisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs der Zisternen ist mit mind. 25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche anzusetzen. Bei der Bemessung darf eine max. ableitende Wassermenge von 0,20 lis je 100 qm angeschlossener, versiegelter Fläche angesetzt sein.
- Der Zisternenüberlauf sowie restlich anfallende Oberflächenwasser (Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten) müssen an die Mischwasserkanalleitung angeschlossen werden.
- Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage, ist die geltende Norm — DIN 1989 - einzuhalten.

# HINWEISE

## zum Bebauungsplan „SÜDLICHE WIRTSCHAUSÄCKER“

### BAUGRUNDVERHALTNISSE

Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Ries-Seeschichten des Mittelmiozän sowie von Kristallin-Schollen, die teilweise von Löß oder Lößlehm überdeckt sind.

In Teilbereichen ist mit einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Weiterhin ist ein saisonales Schwinden und Quellen des tonig/tonigschluffigen Verwitterungsbodens möglich, w welchem durch eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente entgegengewirkt werden kann.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

### 2. GRUNDWASSER

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten. Der Bau von Erdwärmesonden wäre möglich.

### ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

Im Plangebiet befanden sich früher die Gebäude der Molkereigenossenschaft Pflaumloch. Die Gebäude und der Untergrund wurden im Jahr 1998 durch ein Gutachterbüro untersucht und im Jahr 1999 die Gebäude vollständig rückgebaut. Die damals festgestellten Verunreinigungen der Bausubstanz und des Bodens wurden hierbei vollständig entfernt. Es handelte sich hauptsächlich um Baumaterialien (Dämmstoffe u. ä.), die getrennt entsorgt werden mussten, sowie um Öltanks und eine Eigenverbrauchstankstelle auf dem Gelände.

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Kontaminationen mehr auf dem Gelände vorhanden.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen oder bisher unbekannt künstliche Auffüllungen mit Abfällen o. ä. bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt umgehend zu informieren.

### BODENFUNDE

Pflaumloch liegt auf geschichtsträchtigen Boden, weshalb in diesem Bereich durchaus mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden muss. § 20 DschG ist daher unbedingt zu beachten.

Auszug aus dem DschG für Baden-Württemberg:

## § 20 Zufällige Funde

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
- (2) Die höhere Denkmalschutzbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- (3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich der höheren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.