

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan nach § 13 b BauGB  
im beschleunigten Verfahren

### **„LÄNGENBERG OST- 3. TEILBEREICH“**

Stadt Aach / Hegau  
Gemarkung Aach

#### **INHALT**

- A. GRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

## A. GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform im Allgemeinen Wohngebiet WA1

Als Dachform zulässig sind

- Satteldächer
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer
- Pultdächer
- Flachdächer

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.  
Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Die Länge darf höchstens 2/3 des Hauptdaches betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

## 1.2 Dachform im Allgemeinen Wohngebiet WA2

Als Dachform zulässig sind

- Flachdächer

Flachdächer in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO sind nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur  $\frac{3}{4}$  des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Alle Außenwände der zurückgesetzten Attikafassade müssen einen Rücksprung von mindestens 1,25 m vorweisen, auf der Südseite von mindestens 2,25 m.

## 1.2 Dachneigung

Die Dachneigung von Satteldächern und versetzten Pultdächern muss 25 – 45 Grad betragen. Die Dachneigung von Pultdächern muss 15 – 30 Grad betragen.

Dächer mit Dachneigungen unter 15° werden wie Flachdächer behandelt.  
Hinweis: Diese sind gemäß Pflanzgebot der Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Hinweis: Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhenbegrenzung vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

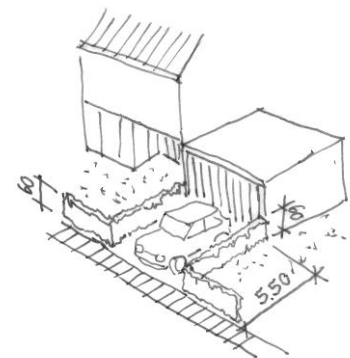
## 2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlatenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Jegliche Einfriedigung muss mindesten 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.



Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen, Massive Sockel sind unzulässig.

- 2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 2.3 Bei Anordnung von Grenzbebauungen entlang der Straßenbegrenzungslinie muss der Abstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,50 m betragen. Jegliche Einfriedung oder Stützmauer muss mindestens 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.
- 2.5 Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

### 3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.
- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

### 4. Bodenaushub / Geländeänderungen

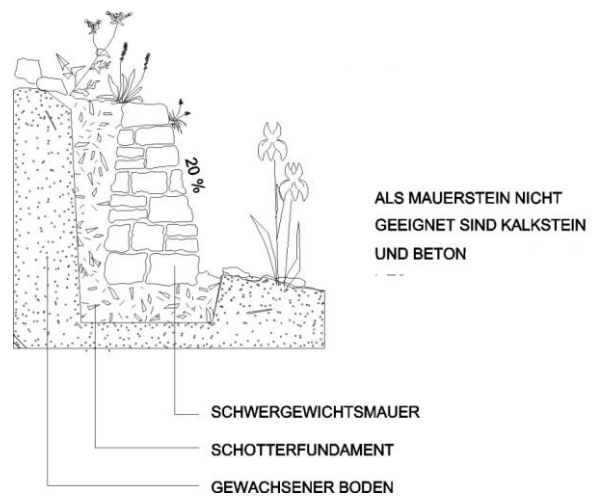
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

- 4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Bei Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeänderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.



Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

- 4.2 Gegenüber Straßen und Gehwegen ist mit Stützmauern und Böschungsfüßen ein Mindestabstand von 75 cm einzuhalten.

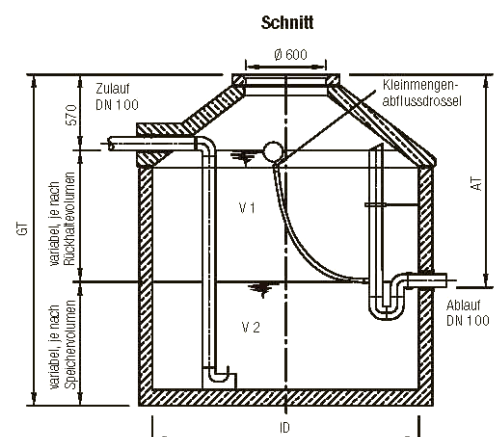
## 5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

- 5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens in Abhängigkeit von den angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Dieses Puffervolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche betragen.

Eine integrierte Schwimmerdrossel muss innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

- 5.2 Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.



Die Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper der Kreisstraße gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- 5.3 Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
- 5.4 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.5 Befestigte Flächen (Stellplätze, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

## **6. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

## **C. HINWEISE**

### **1. Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

### **2. Bebauungsplan**

Auf dem Bebauungsplan „Längenberg Ost – 3. Teilbereich“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

### **3. Baugrundverhältnisse**

Den Bauherren wird empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

### **4. Drainagen**

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

### **5. Lärmschutz bei stationären Geräten**

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

Aach, den 21.08.2018

Bürgermeister:

Planer:

-----

-----