

Bebauungsplan „Hofäcker IV“ und örtliche Bauvorschriften

Textteil

Der Bebauungsplanvorentwurf „Hofäcker IV“ hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

- 1. Planzeichnung M 1 : 500**
- 2. textliche Festsetzungen**
- 3. örtliche Bauvorschriften**

Dem Bebauungsplanvorentwurf sind beigefügt:

- 1. Begründung zum Bebauungsplan vom 03.07.2020**
- 2. Umweltbericht vom 27.04.2018**
- 3. Grünordnungsplan vom 03.07.2020 mit Anlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3G am 04. Mai 2017 (BGBl. S. I. S. 1057)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- Entsprechend den Einschrieben im Plan
1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO) und daher nicht zulässig.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO
 - 2.1 **Grundflächenzahl**
§ 19 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) – Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO).
Entsprechend den Einschrieben im Plan.
 - 2.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
§ 23 Abs. 3 BauNVO
Baugrenze für oberirdische Anlagen.
Entsprechend den Festsetzungen im Plan.
 - 2.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
Die im Plan eingetragenen Höhen sind Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.
Die EFH darf unter Berücksichtigung der Entwässerung von der im Plan festgesetzten Bezugshöhe um ± 25 cm abweichen.
 - 2.4 **Gebäudehöhen**
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Die Gebäudefestsetzungen werden mit Höhenbeschränkung (mHB) als Höchstmaß über der festgelegten Bezugshöhe getroffen. Sie dürfen lediglich durch zulässige Gauben, Querbauten, Zwerchgiebel überschritten werden. Dabei ist die Traufhöhe auf mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten.

Traufhöhe (TH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH)
gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und der Oberkante First.

HB 1: TH = 4,50 m FH = 8,70 m
HB 2: TH = 5,00 m FH = 9,20 m

HB 3: TH = 5,50 m FH = 9,70 m

HB 4: TH = 6,50 m FH = 10,70 m

3. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 Abs. 1 BauNVO
-  im Sinne der offenen Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser
4. **Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung)
entsprechend dem Planeintrag.
5. **Flächen für Garagen, Tiefgaragen
und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Garagen (GA) und überdachte Stellplätze
(Carports, CP) sind innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
und können auf den hierfür ausgewiesenen
Flächen zugelassen werden.
- Stellplätze können im direkten Anschluss an
die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen
werden, wenn mind. 40 % der Fläche
zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze
gärtnerisch gestaltet sind. Sie sind
wasserdurchlässig anzulegen.
- Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig und können in
den dafür besonders bezeichneten Flächen
zugelassen werden.
6. **Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 14 Abs. 1 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 2 (2) LBO, die
wie Gebäude wirken, können auch außerhalb
der überbaubaren Grundstücksflächen
zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe
von 20 cbm umbauter Raum nicht
überschreiten. Pro Grundstück kann nur 1
Nebenanlage, die wie ein Gebäude wirkt,
zugelassen werden.
7. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**
siehe auch Grünordnungsplan vom
03.07.2020
§ 9 Abs. 25a und 25 b BauGB
- 7.1 **pfg 1**
**Pflanzgebot für Einzelbäume
privat - Straßenbaum**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- An den in der Planzeichnung bezeichneten
Standorten sind die durch Pflanzgebot
festgesetzten Einzelbäume als großkronige,
standortgerechte, hochstämmige Laubbäume
– Stammumfang mindestens 18-20 cm – der
Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu
unterhalten.
Die Darstellung der Baumstandorte im
Lageplan ist verbindlich, Abweichungen

- parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von bis zu 5 m sind jedoch zulässig.
- 7.2 **pfg 2**
Pflanzgebot für Einzelbäume privat - Gartenbaum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Pro angefangene 200 m² Grundstück ist ein Einzelbaum als standortgerechter, hochstämmiger Baum – Stammumfang mindestens 18-20 cm – der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume aus dem pfg 1 sind anrechenbar.
- 7.3 **pfg 3**
Pflanzgebot für Sträucher
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 20 % der nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit Strauchgruppen und/oder Strauchhecken gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf privaten Flächen, die am nördlichen und westlichen Rand des Baugebiets liegen, sollen die Sträucher in Form einer zwei- bis dreireihigen Feldhecke als "grüner Abschluss" zur offenen Landschaft entlang der äußeren Grundstücksgrenzen gepflanzt werden.
- 8.4 **pfg 4**
Pflanzgebot für Einzelbäume öffentlich
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume – Stammumfang mindestens 18-20 cm – zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5 **pfb**
Pflanzbindung für Einzelbäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- In den öffentlichen Grünflächen sind, soweit möglich, die bestehenden Bäume zu erhalten. An den im Grünordnungsplan bezeichneten Standorten sind die durch Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.
9. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Zur Herstellung und Unterhaltung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern auf einem Streifen von 1,50 m Breite vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

B Hinweise

1. **Boden**
Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.
2. **Baugrundgutachten**
Auf das Baugrundgutachten des Büros Henke und Partner vom 01.07.2015 wird hingewiesen. Dieses kann bei der Gemeinde Notzingen eingesehen werden.

3. **Bodenfunde**
Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu benachrichtigen.
4. **Altlasten**
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz) beim Landratsamt Esslingen einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.
5. **Höhensystem**
Die Höhenangaben beziehen sich auf das "neue System" (N-System)
6. **Bauvorlagen**
Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen einen Freiflächengestaltungsplan enthalten mit Angaben über befestigte Flächen (Zufahrten, Zugänge, Stellplätze), Pflanzflächen mit Pflanzvorschlägen und Einfriedigungen.
7. **Öffentlicher Entwässerungsgraben**
Die Dammoberkante und dessen Funktionsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungsgrabens müssen bei Veränderungen am privaten Baugrundstück erhalten bleiben.
8. **Regenwasseranschlüsse**
Hausdränagen dürfen nur an den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Entwässerungsgraben angeschlossen werden. Es ist nicht gewährleistet, dass Untergeschosse an das Regenwassersystem angeschlossen werden können. Dies ist bei einer entsprechenden Planung zu prüfen.
9. **Grundwasser**
Bauliche Anlagen sind so zu planen, dass eine Beeinträchtigung von Grundwasser vermieden wird. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben einzustellen und das Landratsamt Esslingen umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen. Eine Baugrunderkundung wird empfohlen, wobei die Erdaufschlüsse beim Landratsamt Esslingen einen Monat vor Ausführung anzuzeigen sind.

Im Plangebiet angetroffene Quellen oder Hangwasseraustritte sind in Absprache mit dem Landratsamt (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu fassen und über separate Frischwasserleitungen dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die hierfür notwendigen Trassen sind planungsrechtlich zu sichern. Für die Fassung und Ableitung der Wasseraustritte ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10. Gewässerrandstreifen

Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang des Entwässerungsgrabens ist der gekennzeichnete Bereich (Gewässerrandstreifen) auf Dauer freizuhalten. Dieser Streifen kann gärtnerisch genutzt werden, ist jedoch von trennenden Hindernissen im Sinne des § 29 WG wie z.B. Bauten, Aufschüttungen, Stützmauern, Zäune, Terrassen oder Nebenanlagen nach § 14 BauGB freizuhalten.

Aufgestellt: Geotek Ingenieure GmbH 23.09.2016,
23.10.2017/23.05.2018/27.09.2019/03.07.2020



28. Juli 2020

Haumacher
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hofäcker IV“

C. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Gestaltung der Gebäude § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen sind entsprechend dem jeweiligen Planeinschrieb auszuführen.

Die Dächer der Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Hauptgebäude:

Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 – 40 °, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen können ausnahmsweise Pult- oder Flachdächer bis max. 15 ° zugelassen werden.

Garagen und Carports:

Sofern nicht in das Hauptdach integriert, sind Pult- und Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Schleppdachgauben, Spitzgauben und Flachdachgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig.

- Je Dachseite darf nur eine einheitliche Gaubenform/Dacheinschnitt erstellt werden.
- Dachgauben dürfen nur in einer Reihe und nicht übereinander angeordnet werden.
- Die Länge einer Einzelgaube darf max. 3,0 m betragen.
- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max. 50% der dazugehörigen Trauflänge betragen.

Mit den Dachaufbauten/-einschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

vom Ortgang	mind. 1,50 m
von der Traufe und vom First	mind. 1,00 m
Untereinander	mind. 1,20 m

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Solaranlagen, Kollektoren, etc.) sind in derselben Neigung wie das Hauptdach aufzubringen.

1.3 Dachdeckung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Satteldach:

Beim Satteldach sind Ton- oder Betonziegeln in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zu verwenden.

Glasierte Ziegel oder andere Deckungsmaterialien sind unzulässig.

Dachaufbauten:

Für die Dachdeckung der Gauben sind die Materialien des Hauptdaches in Art und Farbe zu verwenden.

Bei Flachdachgauben bzw. flachgeneigten Schleppgauben (< Hauptdach) ist eine Metalleindeckung zulässig. Materialien mit spiegelnder Wirkung sind nicht zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer:

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 ° sind extensiv zu begrünen.

1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Unzulässig sind Verkleidungen der Außenwände aus reflektierenden Materialien sowie glänzende und glasierte Oberflächen.

Tiefdunkle oder grelle und grell-weiße Farbtöne und Leuchtfarben sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Parabolantennenanlage zulässig.

5. Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Befestigung der privaten Stellplatzflächen, Zufahrten und Stauräume vor Garagen und Carports ist nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. offenporige Pflaster- und Plattenbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, etc.) zulässig.

Ausnahmen für Behindertenparkplätze können zugelassen werden.

6. **Gestaltung der unbebauten Flächen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
und Abs. 3 Nr. 1 LBO

Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Terrassen, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Dränpflaster, offenporige Platten- und Pflasterbeläge, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) auszuführen.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

7. **Einfriedigungen**
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen zum Außenbereich sind in Form von Drahtzäunen, beidseitig mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Gehölzen eingewachsen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Tote Einfriedigungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Sie dürfen bis max. 0,75 m Höhe auf der Grenze errichtet werden. Darüber hinaus muss ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe eingehalten werden.

Lebendige Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

D. **Ordnungswidrigkeiten**
§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

Aufgestellt: Geoteck Ingenieure GmbH 10.10.2017/03.07.2020



28. Juli 2020

Haumacher
Bürgermeister