

Bebauungsplan „Heimertinger Weg Süd I“

aufgestellt im beschleunigtem Verfahren

(§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB)

*A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
nach dem Baugesetzbuch*

*B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
nach der Landesbauordnung*

Anerkannt,
Kirchdorf, den

.....
Langenbacher, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu
Riedlingen, den 15.06.2021

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

A. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch

Die Abgrenzung dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind nach § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 4 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind nur:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale Zwecke.

Die Ausnahmen der § 4 (3) sind nach 1 (6) BauNVO nicht Teil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) im Bereich WA 1 und WA 2 II-geschossig bzw. im Bereich WA 3 und WA 4 III-geschossig, jeweils als Höchstmaß.

Bei einer III-geschossigen Bebauung muss das dritte Geschoss zugleich ein Dachgeschoss bzw. das oberste Flachdachgeschoss sein. Weitere Geschosse, auch nicht Vollgeschosse, sind nicht zulässig.

Die Berechnung der Geschossigkeit ist nachzuweisen.

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) im Bereich WA 1 und WA 2 0,35 bzw. im Bereich WA 3 und WA 4 0,4.

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) im Bereich WA 1 und WA 2 0,7 bzw. im Bereich WA 3 und WA 4 1,2 jeweils als Höchstmaß.

Gebäudehöhe

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Bereich WA 1 und WA 2 8,0 m bzw. im Bereich WA 3 und WA 4 9,8 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches (First). Bei Flachdachgebäuden ist der obere Bezugspunkt grundsätzlich der höchste Punkt des Gebäudes, entweder der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) oder die höchste Stelle des gedeckten Daches. Die Firsthöhe ist im Schnitt zu vermaßen.

3. Höhenlage von baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Hauptgebäude und die Rohfußbodenhöhe bei Garagen darf maximal 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an dem rechtwinklig der Gebäudewand direkt vorgelagerten höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein). Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird empfohlen die Erdgeschossrohfußbodenhöhe und die Rohfußbodenhöhe der Garagen höher als die öffentliche Verkehrsfläche festzulegen oder entsprechende Vorrichtungen zu erstellen.

In den Eingabepläne (Schnitt und Ansichten) sind die Erdgeschossrohfußbodenhöhen im Höhenbezugssystem DHHN 2016 darzustellen. Ebenso darzustellen ist das Urgelände sowie das geplante Gelände. Im Lageplan sind mehrere Vermessungshöhen/-punkte darzustellen.

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise bzw. abweichenden Bauweise gemäß Einschrieb im Plan.
(Nutzungsschablone)

Im Bereich von WA 1 sind in offener Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich von WA 2 sind in offener Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Ein Doppelhaus besteht aus zwei selbstständigen Gebäuden.

Im Bereich von WA 3 und WA 4 sind in offener Bauweise nur Hausgruppen (Reihenhäuser) oder in abweichender Bauweise nur Kettenhäuser zulässig. Kettenhäuser bestehen aus mit Garagen verketteten Einzelhäusern. Bei Kettenhäusern besteht, mit Ausnahme der beiden randlichen Gebäude in der Kette, die Verpflichtung das Wohngebäude und die Garage auf eine seitliche Grundstücksgrenze zu bauen. Mit Ausnahme der beiden randlichen Gebäude in der Kette sind Abweichungen von Abstandflächen der Landesbauordnung zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA 3 sind auf dem gesamten Baugrundstück max. 9 Wohneinheiten und im Bereich WA 4 sind auf dem gesamten Baugrundstück max. 7 Wohneinheiten zulässig.

6. Gebäudestellung

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nicht festgelegt.

7. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem Lageplan bestimmt.

8. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die maximale Länge einer Garage oder eines Carports im WA 1 und WA 2 darf einschließlich angebauter Nebenanlagen wie z. B. Schuppen, Abstellräume, etc. 10 m nicht überschreiten.

Der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor bzw. Vorderseite Carport (Zufahrtsseite) und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 6,0 m betragen. Bei ferngesteuerten Sektional- und Rolltoren kann der Abstand auf 5,0 m reduziert werden. Im Bereich WA 1 und WA 2 darf der rechtwinklige Abstand (Vorplatz) zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche höchstens 15,0 m betragen.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

Nach § 22 (4) BauNVO kann abweichend von § 6 (1) Nr. 2 LBO bei Grenzgaragen und Grenzcarports für die Wandhöhe und für die Wandfläche nicht der höchste Punkt der Geländeoberfläche sondern als Bezugspunkt bzw. Bezugshöhe die zulässige EFH-Höhe der Garage oder des Carports zugrunde gelegt werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Pro Baugrundstück sind ein Gewächshaus und ein Gartenhäuschen bis jeweils 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Andere oder zusätzliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude han-

delt, sind gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Oberirdische Gas- oder Öltanks sind nicht zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf oder an den Gebäuden zulässig.

Der seitliche Abstand von Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Gebäudeteile dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

9. Lärm durch Wärmepumpen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Sofern Luft-Wasser-Wärmepumpen nicht im Gebäude sondern im Außenbereich errichtet werden sind sie abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten und falls erforderlich mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Auf jeden Fall darf an den benachbarten Grundstücksgrenzen der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

10. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB, § 126 (1) BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Standsicherheit der Straße muss gewährleistet bleiben.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten, Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und Verkehrszeichen zu dulden.

11. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m bis 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

12. Flächen für Anlagen zur Versorgung des Baugebietes

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes (wie z.B. Kabelverteilerschränke) zu dulden.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichen Flächen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind an den im Lageplan vorgesehenen Standorten Laubbaumhochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen. Eine Änderung des vorgesehenen Standortes um bis zu 10 m ist zulässig.

Bodenschutz

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschieben. Erdaushub ist abseits des Baubetriebes in Mieten zu lagern. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten dürfen nicht höher als 1,3 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Die Mutterbodenmieten sind während des Sommerhalbjahres mit Raps, Senf, Phazelie oder Ähnlichem einzusäen. Anfallender Boden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu verwerten. Oberboden und Unterboden sind getrennt wieder einzubauen. Die Flächen sind vor dem Oberbodenauftrag zu lockern oder aufzurauen.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Anlage 1: Sonstige Hinweise

1. Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Befunde (wie z. B. Mauerreste, Brunnen, Latrinen, Brandschichten, Erdverfärbungen durch Holzbauten oder verfüllte Erdkeller, Gräber, etc.) oder Funde (wie Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge, etc.) können für Laien unscheinbar sein. Dennoch handelt es sich dabei um Zeugnisse des Alltagslebens in der Vergangenheit, an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Sie 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. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigem Leerlauf im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 27 DSchG).

2. Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei auf den privaten Grundstücken eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung vorgegeben ist.

Als Rückstauhöhe in den Kanälen ist die Straßenhöhe gleichzusetzen.

Kellergeschosse sind gegen Rückstau zu sichern.

Im Einzelnen gilt die Abwassersatzung der Gemeinde.

3. Grundwasser

Grundwasserschwankungen sind zu erwarten. Bei hohen Grundwasserständen ist mit einem teilweisen Einstau des Kellergeschosses zu rechnen. Auf das bei der Gemeindeverwaltung einsehbare Baugrund- und Gründungsgutachten wird verwiesen. Es wird empfohlen, entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen und das Untergeschoss des Gebäudes wasserdicht herzustellen. Drainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

4. Abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen

Durch die vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse ist ein Hochwasser durch Starkregen im Plangebiet zwar unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die mögliche Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden Flächen bei Starkregenereignissen hingewiesen. Zur Schadensabwehr sollten geeignete Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen.

5. Lärmimmissionen durch Bundesautobahn

In ca. 400 m Entfernung vom östlichen Plangebiet verläuft die Bundesautobahn A7. Es werden deshalb für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen mit geeigneten Grundrissgestaltungen, Schallschutzfenstern und schallgedämmten Außenwänden und Dächern empfohlen.

6. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen. Ebenso sind die Auswirkungen von östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten hinzunehmen.

7. Regenwasserzisternen

Werden Regenwasserzisternen für den Betriebswasserbedarf installiert, sind diese dem Gesundheitsamt schriftlich zu melden.

8. Hinweis auf das Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)

Sofern in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nichts anderes geregelt ist, bemessen sich die zulässigen Höhen und der erforderliche Abstand von toten Einfriedungen, Hecken, sonstigen Gehölzen usw. zu den Nachbargrundstücken nach der aktuellen Fassung des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg.

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach der Landesbauordnung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung am 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform / Dachneigung / Dachgestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform / Dachneigung:

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen.

Dachgestaltung:

Alle über 15° geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis betongrauen, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Solarwärme und Solarstrom) sind zulässig. An Erkern, Wintergärten, Eingängen und Gebäudevorsprüngen sind auch nicht reflektierende sonstige Eindeckungen zulässig.

Nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur kleinflächig auf untergeordneten Dachflächen zulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) gegenüber öffentlichen Flächen:

Tote Einfriedungen sind bis 1,20 m Gesamthöhe zulässig mit Zäunen aus Holz, Metall und Draht. An den Zäunen ist unterseitig ein offener Spalt von mind. 15 cm Höhe zur Durchlässigkeit von Kleinlebewesen zu belassen.

Zäune mit Stacheldraht, Elektrozäune, gemauerte Einfassungen und Sockelmauern unter den Zäunen sind unzulässig.

Höhere Teileinfriedungen mit Mauern, Gabionen oder Holzwänden dürfen in ihrer Höhe 2,0 m und zusammen mit der übrigen Grenzbebauung nach § 6 LBO (z.B. Garagen, Gewächshäuser, Schuppen usw.) entlang einer einzelnen Grundstücksgrenze 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Untere Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden Randsteines anzusetzen.

Mit allen toten Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Für Hecken und Sträucher gelten die zulässigen Höhen- und Abstandsvorschriften des Nachbarrechtsgesetzes.

b) gegenüber privaten Nachbargrundstücken

Ergänzend zum Nachbarrechtsgesetz sind direkt auf der Grundstücksgrenze Drahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Sind die Drahtzäune höher als 1,5 m vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe.

Stacheldrahtzäune und Elektrozäune sind unzulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit einer Werbefläche von max. 1 m² zulässig. Maßgebend sind die Ansichtsflächen der Werbeanlagen. Bei mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück gelten die Größenbeschränkungen für alle insgesamt.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen darf das Urgelände (Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen) innerhalb eines 2 m breiten Streifens um maximal 1,2 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. In den Zwischenflächen zwischen Gebäude und öffentlichen Verkehrsfläche sind zur Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe an die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche auch höhere Auffüllungen zulässig.

Sofern bei aneinander grenzenden Grundstücken der 2 m Streifen gemeinsam auf beiden Grundstücken aufgeschüttet oder abgegraben wird, sind auch höhere gemeinsame Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Neue Bezugshöhe für die Festsetzung nach Satz 1 ist dann die neu erstellte Geländehöhe an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen - mit Ausnahme bei Garagenzufahrten - sind in einem Streifen von 2 m Breite entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind über Böschungen abzufangen.

Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Garagenzufahrten sind in den Eingabeplänen maßstäblich und in „Höhen im DHHN 2016“ darzustellen.

Mülleimerstellplätze sind gegen die Sicht von öffentlichen Flächen zu schützen.

5. Begrünungspflicht

(§ 9 (1) LBO und § 74 (1) Nr. 1. LBO)

Auf die gesetzlichen Verpflichtungen nach § 9 (1) der Landesbauordnung und nach § 21a Landesnaturschutzgesetz werden hingewiesen. Danach müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Nach § 21a des Landesnaturschutzgesetzes sind Schotterungen zur Gestaltung von Gärten keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 Landesbauordnung.

6. Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf Grundlage des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vorgeschrieben. Das Niederschlagswasser muss grund-

sätzlich innerhalb des Baugrundstücks flächenhaft oder über Mulden oder direkt über wasser-durchlässige Beläge versickert werden.

Versickerungsanlagen sind entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der zum Zeitpunkt der bau-rechtlichen Erlaubnis gültigen Fassung zu bauen. Dabei muss die Versickerung über eine min-destens 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Um eine ausreichende Versickerungslei-stung zu erhalten, müssen bei Bedarf vorhandene Auelehmschichten durchstoßen werden.

Ein zusätzlicher Einbau von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Überläufe der Zisternen sind an die Versickerungsanlagen anzuschließen.

Bei der Planung der Gebäude muss berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Versi-ckerungsanlagen angeschlossen werden können. Nachbargrundstücke dürfen durch Versicke-rungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Ein Anschluss eines Notüberlaufs der Versicke-rungsanlagen an die öffentlichen Kanäle ist nicht zulässig.

Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 sind im Baugenehmi-gungsverfahren vorzulegen.

7. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Bereich von WA 1 und WA 2 sind pro Wohneinheit auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen. Das bedeutet, dass z. B. bei einem Einzelhaus mit 2 Wohneinhei-ten somit 4 Stellplätze herzustellen sind. Weiterhin sind im Bereich von WA 1 und WA 2 pro Wohnhaus maximal 3 Garagen oder 3 Carports zulässig. Eine Doppelgarage entspricht 2 Gara-gen.

Im Bereich von WA 3 und WA 4 sind pro Wohneinheit auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.

8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bau-ordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- 1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a und § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan: 10.12.2019
- 2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB: 05.03.2020
- 3. Beschluss des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die öffentliche Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 15.06.2021
- 4. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:
- 5. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: bis
- 6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: bis
- 7. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:
- 8. Nach Billigung des Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB (Satzungsbeschluss):
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:
- 10. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft am:
- 11. Anzeige der Rechtskraft beim Landratsamt:

Ausgefertigt:
Kirchdorf den

.....
Langenbacher, Bürgermeister