

# Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „ZEHNJEUCH II“ in Lichtenau-Ulm, Dekan-Nöltner-Strasse

Li-20

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. 1. S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1. S. 132) in der Fassung der letzten Änderung, die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 1991, S. 58) in der Fassung der letzten Änderung sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der Fassung der letzten Änderung

## 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Es sind keine Ausnahmen zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) durch Planeinschrieb festgesetzt,

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 25% überschritten werden. Wasserdurchlässig hergestellte Flächen nach Ziffer 6 der Textfestsetzungen werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

### 2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## 3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenlage Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden wird festgelegt auf 0,00 m bis 1,20 m über Höhe der Straßenachse in der Mitte der Grundstückszufahrt begrenzt.

Die max. Wandhöhe beträgt 4,80 m und die max. Firsthöhe beträgt 9,50 m. Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen von der Höhe der Straßenachse in der Mitte der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt das Maß gemessen von der Höhe der Straßenachse in der Mitte der Grundstückszufahrt bis an Oberkante First.

## 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhütten bis zu 15 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die notwendigen Stellplätze und Carports (keine Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszubilden. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden. Das Überstellen von Stellplätzen mit Carports ist zulässig.

## 7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem der vier Baugrundstücke ist eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> als Bauerngarten mit 4 einheimischen Streuobstbäumen (mittlerer Größe) anzulegen (Pflanzgebot), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Lage der Bauerngärten bleibt dem Bauherrn überlassen, ist aber in den Bauvorlagen darzustellen. Dies gilt entsprechend für eine Doppelhausbebauung mit der Maßgabe, dass dort eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> mit 2 einheimischen Streuobstbäumen pro Grundstück zu bepflanzen ist.

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Die Vorgaben zur Anpflanzungsgröße sollen ein Mindestmaß an ökologischer und siedlungsgestalterischer Funktion gewährleisten. Die Baumgruben sind ausreichend groß zu dimensionieren.

Im übrigen dürfen Bäume und Sträucher vorzugsweise gemäß nachfolgender Pflanzliste angepflanzt werden.

### Pflanzliste

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Die Artenlisten sind jedoch erweitert worden, um auch einer gärtnerischen und städtebaulichen Gestaltung ausreichend Spielraum zu geben.
- Die Bepflanzung ist in lockerer Form mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

Vorzugsweise aus nachfolgender Pflanzliste:

#### *Bäume I. Ordnung: (Höhe > 20m)*

Acer plantanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Roskastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Waldnussbaum, unveredelt
Pyrus Pyraister	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia spec.	Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

#### *Bäume II. Ordnung: (Höhe 10 – 20m)*

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides columnare	Spitzahorn, säulenförmig
Aesculus x camea	Blutkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus fastigiata	Säulenhainbuche
Juglans regia	Waldnussbaum, veredelt
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur fastigiata	Säuleneiche
Saphora japonica	Schnurbaum

*Regionaltypische Obstbäume, z.B.:*

Äpfel:

Aargauer Jubiläumsapfel  
Berlepsch  
Bohnapfel  
Brettacher  
Gulderling  
Jakob Fischer  
Obertsroter Weinapfel  
Prinz Albrecht  
Rheinischer Winterrambur  
Später Paradiesapfel

Birnen:

Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Lederhosenbirne  
Oberösterreichische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Stuttgarter Geißhirtle

Süßkirschen:

Dollseppler  
Dolls Langstieler

*Kleinkronige / schmalkronige Bäume:*

Acer campestre  
Crataegus monogyna fastigiata  
Ilex aquifolium  
Rhamnus catharticus  
Sorbus aria  
Sorbus aria magnifica  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aucuparia fastigiata  
Sträucher:

Feldahorn  
Weißdom, säulenförmig  
Stechpalme  
Kreuzdom  
Mehlbeere  
Mehlbeere  
Eberesche  
Eberesche, säulenförmig

Acer campestre  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Frangula alnus  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus padus  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
Rosa canina  
Rosa spinosissima  
Sambucus nigra  
Sarcocolla scop  
Virburnum lantana  
Virburnum opulus

Feldahorn  
Kornelkirsche  
Hartriegele  
Hasel  
Zweig. Weißdom  
Eingrif. Weißdom  
Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Stechpalme  
Liguster  
Heckenkirsche  
Traubenkirsche  
Schiehe  
Faulbaum  
Hundsrose  
Weinrose  
Holunder  
Besenginster  
Woll. Schneeball  
Gew. Schneeball

*Kletterpflanzen:*

Campsis radicans  
Clematis-hybriden  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Hydrangea petiolaris  
Jasminum nudiflorum  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus tricuspidata  
Rosa-Arten  
Wisteria sinensis

Trompetenblume  
Waldreben  
Efeu  
Hopfen  
Kletterhortensie  
Winterjasmin  
Jelängerjelleber  
Wilder Wein  
Kletterrosen  
Blauregen, Glyzine

- Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 8. Versickerung von Niederschlagswasser – oberflächennahe Versickerung

Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden. Der Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Insbesondere dürfen auf den angeschlossenen Hofflächen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o. ä. vorgenommen werden.

Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Im Regelfall sind 20% der versiegelten Flächen (Dächern, Balkonen, Terrassen, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen) als Versickerungsmulde mit mindestens 30 cm Tiefe auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss min. 1,5 m betragen.

Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Mulde ist im obersten Bereich mit einer mindestens 30 cm dicken, bewachsenen Oberbodenschicht abzudecken.

Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Die Versickerungsmulde ist auch während der Bauzeit von jeglichen Ablagerungen, Befahrung usw. freizuhalten. Die dauerhafte Pflege und Instandhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Auch bei Einbau einer Zisteme oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.

Die Versickerungseignung des Standortes wurde mit Hilfe mehrerer Schürfgruben geprüft, die Kosten trägt der Bauherr.

Ergebnis: ca. 30 cm Muttererde  
anschließend ca. 70 cm sandhaltiger Lehm  
anschließend ca. 80 cm sandiger Kies  
in der weiteren Tiefe: Kies-Sand mit zunehmend mehr Kies

Dieses Baugelände eignet sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit -siehe Ergebnis der Schürfgruben- sehr gut zur Versickerung. Ebenso kam es auf diesem „Höhenrücken“ noch nie zu einer Staunässe auf den einzelnen Grundstücken. Dieser „Höhenrücken“ liegt ca. 2m höher als das angrenzende Baugebiet „Waldhag“.

### HINWEISE

#### 1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Gas- und Stromversorgung sind die jeweils gültigen allgemeinen Versorgungsbestimmungen (AVB's) mit den jeweils gültigen ergänzenden technischen Anschlussbestimmungen (TAB's) die Grundlage und für die Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Lichtenau zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

#### 2. Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Dies ist auch der Grund, warum die Sockelhöhe max. 1,20 m über natürlicher Geländeoberfläche begrenzt ist. Die Höhenangabe entspricht der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Die angegebene Höhe darf bis zu 0,5 m unterschritten werden.

#### 3. Nachbarrecht

Für die Errichtung von Einfriedungen und bei der Bepflanzung der Grundstücke wird auf die Bestimmungen des Abschnitts 4 des Nachbarrechtsgesetzes verwiesen. Die dort aufgeführten Mindestabstände sind - soweit die Städtebauliche Planung mit dem Erschließungskonzept „ZEHNJEUCH II“ nichts anderes festsetzt - einzuhalten.

#### 4. Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung

Das Planungsgebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können sich Rückwirkungen auf Teile des Planungsgebietes ergeben.

#### 5. Beleuchtung mit Natriumdampf-Niederdrucklampen

Zur Beleuchtung wird empfohlen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden, um die Lockwirkung auf Insekten zu reduzieren.

#### 6. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Baden Airpark Karlsruhe/Baden-Baden

Bauwerke (einschließlich technischer Aufbauten, Kamine, etc.), Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z.B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen etc.), die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden sollen, sind - wenn sie eine Höhe von 184,00 m ü. NN überschreiten - luftrechtlich zustimmungspflichtig bzw. genehmigungspflichtig (vgl. §§ 12, 15 Luftverkehrsgesetz). Soweit sie diese Höhe überschreiten, sind sie der Luftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen. Insbesondere bei der luftrechtlichen Genehmigung von Baugeräten kann es zu Beschränkungen kommen. Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Innenministerium Baden-Württemberg, Referat Luftverkehr, Postfach 10 24 43, 70020 Stuttgart (Telefax 0711 / 231-5759).

#### 7. mögliche Fluglärmimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Verkehrsflughafen Baden Airpark Karlsruhe/Baden-Baden ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit Fluglärmimmissionen zu rechnen.

#### 8. archäologische Funde

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

#### 9. Wasserschutzgebiet - Schutzzone IIIa

Das Gebiet liegt nach dem Abgrenzungsvorschlag des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung „Am alten Brunnen“ im Wasserschutzgebiet Schutzzone IIIa. Die Ausweitung des Wasserschutzgebietes dient dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Am alten Brunnen“.

Erdwärmenutzung mittels Erdreich- und Grundwasserwärmepumpen, bzw. Geothermie sind verboten.

#### 10. Stichstrasse / Wendehammer

Im Bereich Stichstrasse und Wendehammer darf nur auf besonders gekennzeichneten Flächen geparkt werden.

# Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ZEHNJEUCH II“ in Lichtenau-Ulm, Dekan-Nöltner-Strasse

Li-20

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung der letzten Änderung.

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 1.1 Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> Größe sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

### 1.2 Dachform, -neigung und -gestaltung

Als Dachformen sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Für Satteldächer wird die Dachneigung auf 22 bis 38 Grad und für Pultdächer wird die Dachneigung auf 7 bis 20 Grad festgesetzt.

Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 7,50 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoß auf der höheren Pultseite gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen. Ausnahmen: technische Aufbauten, Kamine, etc., bei Pultdächern außerdem Solar- und PV-Anlagen.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen – Kupfer, Zink und Blei – sind unzulässig.

### 1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schieppgauben zulässig. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten

- Die Gesamtbreite aller Gauben darf 2/3 der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
- Dachaufbauten haben zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Gauben muss mind. 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. (in der Schräge gemessen)  
Unterhalb der Gaube hat die Dachhaut in einer Breite von drei Ziegeleihen, mindestens jedoch 50 cm breit durchzulaufen.
- Zwischen den Einzelgauben ist ein Abstand untereinander von mindestens 0,75 m einzuhalten.
- Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.
- Unzulässig sind Dacheinschnitte und übereinanderliegende Gauben.

### 1.4 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbau

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf maximal ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zur First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mindestens 1,0 m (in der Schräge gemessen) und zur Giebelwand mindestens 1,5 m zu betragen. Die Wandhöhe ist abweichend von Ziff. 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 6,0 m (gemessen nach den Vorgaben in Ziff. 5. der planungsrechtlichen Festsetzungen) zulässig.

### 1.5 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind pro Haus gleichfarbige Deckungselemente zu verwenden. Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig. Kunststoffeindeckungen auf Hauptdächern sind unzulässig.

## 1.6 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und Carports sind mit Satteldächern von 22° bis 38° Dachneigung auszuführen. Die First-  
richtung der Garagen und Carports muss der des Hauptgebäudes entsprechen.  
Alternativ sind begrünte Flachdächer zulässig.

## 1.7 Anzahl notwendiger Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung 2 geeignete Stellplätze (notwendige  
Stellplätze) herzustellen, statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen  
zulässig.

„Gefangene Stellplätze“ kommen hierbei nicht zur Anrechnung.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen

### 2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit zulässigen Anlagen gem. § 19  
Abs. 4 BauNVO überbaut sind, als offen gestaltete und zusammenhängende Grün- oder Gartenfläche  
anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei muss mindestens die Hälfte der Fläche begrünt werden.  
Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als  
Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge, mit Ausnahme der regulären Stellflächen für  
Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.

### 2.2 Einfriedungen, Freihaltezone

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind als offene Einfriedungen z.B. als  
Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.  
Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen.

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen z.B. Hecken,  
Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind  
mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen. Massive Einfriedungen (gemauert, betonierte  
oder aus Fertigteilen) sind nicht zulässig.

In der durch Planeinschrieb entlang dem Wendehammer markierten Freihaltezone sind  
Einfriedungen sowie hochwachsende Pflanzen generell unzulässig.

### 2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in  
folgenden Fällen zulässig:

- a. zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke
- b. zur Anlage einer Wohnterrasse

