

---

## Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 **Stellung der baulichen Anlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade nach jeder Seite kann zugelassen werden.

#### 2.0 **Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist durch Planeintrag festgesetzt.

#### 3.0 **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist parkartig zu begrünen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu entwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Lichtenau, den



**planschmiede**

hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald  
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292  
info@planschmiede-hansert.net

---

## Örtliche Bauvorschriften

### 1.0 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Wohngebäude

Die Dachform der Wohngebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Der Neigungswinkel der Dachflächen muss beidseitig des Firstes gleich sein.

#### 1.2 Gauben und untergeordnete Dachflächen

Dachgauben sind als SchlepPGAuben (d.h. mit Pultdach) oder mit Satteldach oder Flachdach zulässig.

Untergeordnete Dachflächen bis zu einer Größe von max. 75 m<sup>2</sup> dürfen mit Satteldach, Flachdach oder Pultdach errichtet werden.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.

Auf geneigten Dächern sind die Anlagen zwingend in der Neigung der Dachfläche zu errichten. Der Abstand zu den Giebelwänden, zum First und zur Traufe muss mind. 0,50 m betragen. Wird die Dachfläche vollflächig mit Solarkollektoren belegt, kann auf die Einhaltung der Abstände verzichtet werden.

An Fassaden sind nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Oberkante der Dachhaut zulässig.

### 2.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Anordnung von Stellplätzen, die das Überqueren anderer Stellplätze notwendig macht ("gefangene Stellplätze") dann zulässig, wenn sowohl der behindernde wie auch der behinderte Stellplatz eindeutig einer Wohneinheit zugeordnet wird. Die Anordnung gefangener Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern ist nicht zulässig.

## Hinweise

### 1.0 Immissionsschutz

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht sind auch in bestehenden Wohngebieten - bei der Installation von haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) vermehrt Nachbarschaftsbeschwerden zu beklagen. Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn bzw. Eigentümer sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAT).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 db(A)	40 db(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

### 2.0 Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.0 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert älterer Gebäudebestand, welcher ggf. bereits Quartierspotential für gebäudebrütende Vögel oder für Fledermausarten darstellt. Bei unbebauten Teilen von bebauten Grundstücken (und somit ggf. baulichen Erweiterungsflächen) kann ein Vorkommen geschützter Tierarten, z. B. Mauereidechse, nicht ausgeschlossen werden.

## **Stadt Lichtenau – Stadtteil Lichtenau**

Aufhebung des Bebauungsplans „Warrett“ und Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Warrett“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 05.07.2021

Textliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften (Satzung)

4 / 4

---

Bei Erweiterungen und/oder Umbauten/Dachsanierungen etc. ist das Bundesnaturschutzgesetz zwingen zu beachten.

Bauherren können sich im Vorfeld des eigenen Vorhabens frühzeitig an die UNB wenden. Vorhabenträger haben generell bei ihren Vorhaben den Artenschutz zu beachten. Hierbei empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) als Hilfestellung für den späteren Anwender die Internetadresse des Ablaufschemas „Artenschutz am Haus“ des Landratsamtes Tübingen. ([http://www.artenschutz-am-haus.de/media/ablaufschema\\_artenschutz bei bauvorhaben.pdf](http://www.artenschutz-am-haus.de/media/ablaufschema_artenschutz_bei_bauvorhaben.pdf))