

# Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **LAUCHHEIM**

Gemarkung: **HÜLEN**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
gefasst am \_\_\_\_\_ und im Amtsblatt Nr.  
ortsüblich bekannt gemacht am \_\_\_\_\_

**1**

**Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut  
Beschluss vom \_\_\_\_\_  
durchgeführt am \_\_\_\_\_

**2**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst  
am \_\_\_\_\_ und öffentlich ausgelegt ge-  
mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im  
Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_  
bis \_\_\_\_\_

**3**

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und  
§ 74 LBO vom Gemeinderat gefasst  
am \_\_\_\_\_

**4**

**Anzeige** gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7  
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis  
am \_\_\_\_\_

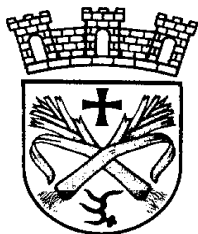
**5**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.  
ab \_\_\_\_\_

**6**

**Bebauungsplan in Kraft getreten** am  
Lauchheim, den \_\_\_\_\_

**7**



## STADT LAUCHHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

### » WIESENWEG IV « Hülen

**Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500**

**Teil II: Textliche Festsetzungen:**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und BauNVO
2. Satzung über die örtl. Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg
3. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, den 22.07.2015

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM INGENIEURE**

Dresdener Str. 8 . 73479 Ellwangen . Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:  
Lauchheim, den.....

**ANDREA SCHNELE**

Bürgermeisterin

---

# Textliche Festsetzungen

---

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN » WIESENWEG IV « IN HÜLEN

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

#### 1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig; Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

### 1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)



= Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 1.3 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO, Carports und drgl. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

### 1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) Hochstaudenflur entlang des Entwässerungsgrabens:

Die mit im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist mit einem standortgerechtem Saatgut regionaler Herkunft an zu säen. Die Fläche soll durch max. 2-malige Mahd pro Jahr gepflegt werden, wobei das Mähgut, zur Aushagerung der Standort und Förderung des Artenreichtums, abgefahren werden soll. Es darf keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erfolgen.

- b) Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- c) Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, o.ä.).
- d) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

### 1.5 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen, Strauch- und Buschgruppen mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die im Planteil dargestellte Lage der Einzelbäume ist unverbindlich.

#### Pflanzenarten-Liste

##### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Esche (Fraxinus excelsior)

### 1.6 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von bis zu ca. 50 cm und einer Tiefe von bis zu ca. 40 cm, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### 1.7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei für Haupt- und Wohngebäude eine Überschreitung von bis zu 30 cm und eine Unterschreitung von bis zu 80 cm zulässig sind. Für Garagen, Carports u. dgl. kann bis zu 80 cm von den festgesetzten EFH abgewichen werden. Die Sohlhöhen des geplanten Mischwasser- und Regenwasserkanals sind zu beachten.

**1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Bei Doppelhäusern sind je Hausteil max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.

## 2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES » W I E S E N W E G I V « I N H Ü L E N

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

#### bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung über 30° bis 45°	max. 9,50 m
bei einer Dachneigung von 18° bis 30°	max. 8,50 m

#### bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

#### bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

#### bei Flachdach (FD) und sonstigen Dachformen:

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,00 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

### 2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,50 m (Höhendifferenz zwischen bestehendem und geplantem Gelände eines lagegleichen Punktes) zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen - ausnahmsweise können Trockenmauern bis max. h = 0,80 m zugelassen werden.

**2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Keine einschränkende Festsetzung.

**2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zur Dachdeckung und zur Fassadengestaltung nicht zugelassen sind stark reflektierende und / oder glacierte Materialien (z.B. glacierte Ziegel, Aluminium-Fassaden, etc.). Nicht zulässig sind außerdem kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, soweit diese Materialien nicht dauerhaft beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Bei nachweislicher Nutzung der Dachflächen für Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind die aus zwingenden, technischen Gründen erforderlichen Dachmaterialien zulässig.

**2.5 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen . ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, die an die Hinterkante eines öffentlichen Gehweges angrenzen. Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

**2.6 PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohnung mind. 2,0 Stellplätze angelegt werden.

**2.7 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen und sonstige Versorgungsleitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden, sondern sind unterirdisch zu verlegen.

### 3. HINWEISE

#### 3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### 3.2 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im sogenannten modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer werden separat über Regenwasserkanäle und/oder -mulden abgeleitet. Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser muss dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Eine Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Dachwasser und Sickerwasser (z.B. Dränagewasser) in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

#### 3.3 ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das stark geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Um Beeinträchtigungen der Erd- und Untergeschossräume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Kellerabgänge etc. so hoch angelegt werden, dass kein Wasser in das Gebäude einströmen kann. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

#### 3.4 HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. s/Weiße Wanne%vor drückendem Wasser zu schützen.

Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich, müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

### 3.5 ATLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzenen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

H:\Auftrag\2014\14-004 BG Wiesenweg IV Hülen\Bericht\2015-04-30 Textliche Festsetzungen Wiesenweg IV nach OR Sitzung.doc