

GEMEINDE HEUCHLINGEN
OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN

“TIEFENBACH WEST
1. ERWEITERUNG – 1. ÄNDERUNG“

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Stand 24.05.2024

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:
Planzeichnung, Stand und Textteil, Stand
mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Heuchlingen, den
Peter Lang, Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des
Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Amtsblatt Nr.
am:

Heuchlingen, den
Peter Lang, Bürgermeister

Siegel



Bürgermeisteramt
Küferstr. 3
73572 Heuchlingen
Tel. 07174-82090
info@heuchlingen.de
www.heuchlingen.de

BEARBEITUNG:

bloss
architektur

Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A'felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. I S 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

WA: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

Im Plangebiet ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,30 zulässig.

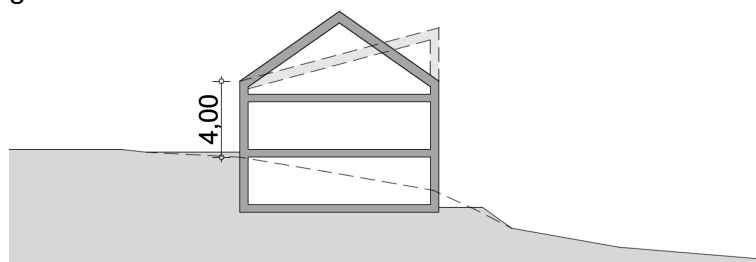
2.2 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO

Hauptgebäude sind bergseitig mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m auszuführen.

Die Traufhöhe wird bergseitig ab der **vorhandenen Geländeoberfläche** bis zum **Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut** gemessen.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Nebenanlagen die Gebäude sind, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Gebäudehöhe von 2,50 m zulässig. Mit ihnen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Für Garagen und Carports gelten gesonderte Festsetzungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 4).

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a

Oberirdische PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der Fläche für Garagen zulässig.

Mit der Zufahrtsseite von geschlossenen Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m, mit den restlichen Seiten ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Mit Carports ist mit allen Seiten ein Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

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

§ 9 (1) 20 BauGB

6.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Mischwasserkanal abzuleiten.

6.2 Bodenaushub

Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

7. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Pflanzgebot auf dem Privatgrundstück

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Hinweis: Bei den Abständen der zu pflanzenden Bäume zu Nachbargrenzen sind die Vorgaben gemäß §16 Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Sattel- u. Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°

Für die Nebengebäude und Garagen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 6°
- Flachdächer

1.2 Dachaufbauten

Gauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten (Gauben u. Zwerchgiebel) darf je Dachseite nicht mehr als 50% der Länge des Hauptgebäudes betragen.

Die Seitenwände der Dachgauben und Zwerchgiebel sind senkrecht zur Dachhaut zu führen. Der Abstand der Seitenwände zum Ortgang muss mind. 2,50 m, der Abstand zwischen den Gauben mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum Dachfirst des Hauptdaches muss senkrecht gemessen mind. 0,50 m betragen.

1.3 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen auszuführen.

Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Verglasungen, PV-Anlagen, Sonnenkollektoren) sind zulässig.

Hinweis: Es wird auf die Verpflichtung zur Anbringung einer Photovoltaikanlage auf Neubauten gemäß Klimaschutzgesetz BW hingewiesen.

2. **Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens $\pm 1,50$ m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von $0,75$ m zulässig. Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mind. $1,00$ m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Abstand von mind. $1,00$ m einzuhalten. Stützmauern zur Geländeabgrabung auf dem eigenen Grundstück müssen auch von Nachbargrenzen einen Abstand von mind. $1,00$ m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützmauern sind nur als trocken versetzte Natursteinmauern zulässig. Zur Sicherung von Garagen- oder Stellplatzzufahrten dürfen entlang der Grenze auch Sichtbeton-Stützmauern (Ortbeton oder großformatige Fertigteile, keine Betonpflanzsteine oder ähnliches) ausgeführt werden.

Dem Bauantrag sind entsprechende Pläne beizufügen (Aufsicht/Grundriss, Schnitte) in denen die vorhandene sowie die geplante Geländemodellierung dargestellt sind.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Holzzäune, Stahlstabzäune, Hecken oder eingegrünte Drahtzäune zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von $0,8$ m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind mind. $0,50$ m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

3. **Regenwasserrückhaltung und -ableitung** § 74 (3) Nr. 2 LBO

Die Bauplatzwerker müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 2 m^3 je 100 m^2 angeschlossene Dachfläche betragen muss. Begrünte Flachdächer, deren Substratstärke mind. 10 cm beträgt, werden nicht angerechnet.

Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung ($0,15 \text{ l/s/100 m}^2$ Dachfläche) zu erfolgen und ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Hinweis: Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Garten gießen) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.

4. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) LBO

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen. Die Summe der Stellplätze je Wohnhaus wird aufgerundet.

5. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

2. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.

3. Hinweis zu unbekanntem Funden

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 LBO BW).

Die Rodung der vorhandenen Gehölze muss gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Gemäß dem Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) ist laut §21a das Bedecken von Gartenflächen mit Kies, Schotter und vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Bedeckung mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nicht zulässig.

5. Hinweise zu Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmemissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Während der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

6. Hinweise zu Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist. Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der Abwassersatzung (AbwS) der Gemeinde verwiesen.

7. Hinweis auf Zisternen / Brauchwasseranlagen

Das Landratsamt Ostalb, Geschäftsbereich Gesundheit weist auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen hin. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.