

Satzung

zur Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplanes „Dullenberg“ in Inneringen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 27.01.2004 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Ferienhausgebiet „Dullenberg“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der am 30. November 1976 genehmigte Bebauungsplan „Dullenberg“ wird entsprechend dem Lageplan im Maßstab 1:500 vom 27.01.2004 des Ing.Büros Dreher aus Gammerfingen geändert und erweitert.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung und Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2004, die Bestandteile dieser Satzung sind.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Hettingen, den 28.01.2004

Bubeck, Bürgermeister

**Satzung
über die
örtlichen Bauvorschriften
für den geänderten und erweiterten Teil des Bebauungsplanes
„Dullenberg“ in Inneringen**

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745), werden nachfolgend aufgeführte baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am 27. Januar 2004. als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des geänderten bzw. erweiterten Bebauungsplanes Dullenberg, der im Lageplan des Bebauungsplans vom 27.01.2004 des Ing.Büros Dreher aus Gammertingen im Maßstab 1:500 dargestellt ist. Dieser Lageplan wird zum Bestandteil dieser Satzung erklärt.

§ 2 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- (1) Dachform und die Dachneigung gelten die Eintragungen im Lageplan. Neben- und Versorgungsanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszuführen.
- (2) Dacheindeckung:
Die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern ist nur mit dunkelroten oder braunen Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.
- (3) Dachaufbauten:
Es sind nur gleichartige Gauben auf 1 Dachfläche ab einer Minstdachneigung der Gaube von 10° zulässig.

Art, Lage und Größe der Dachaufbauten sind wie folgt festgesetzt:

- a) Als Dachaufbauten sind zulässig: Schleppgauben, Dreiecksgauben und stehende Gauben mit Satteldach (Giebelgauben).
- b) Dachaufbauten dürfen insgesamt, d.h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 30 % der Firstlänge des Hauptdaches sein (max. Dachaufbaulänge gemessen zwischen den Ortgängen an den Giebeln und jeweils am Fußpunkt der Gauben).
- c) Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen des Hauptdaches umschlossen sein, folgende Abstände sind einzuhalten:
 - zum Ortgang mindestens 1,50 m,
 - zum First mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen),
 - zur Traufe mindestens 0,80 m (in der Schräge gemessen).

- d) Zwischen den Dachaufbauten muss der Abstand mindestens 1,50 m (gemessen am Fußpunkt) betragen.
 - e) Für stehende Giebel- und Dreiecksgauben beträgt die maximale Höhe 1,50 m, bei Schleppgauben ist eine maximale Traufhöhe von 1,50 m zulässig (Schnittpunkt Gaube/Hauptdach bis Traufhöhe Gaube).
 - f) Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, kann im Einzelfall ausnahmsweise die Verwendung von Zink- oder Kupferblechen zugelassen werden.
- (4) Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (6) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Grelle und fluoreszierende Materialien sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§ 5 Außenantennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantennenanlage einschließlich Parabolempfangsanlage zulässig.

§ 6 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Baugebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedigungen Holzzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m (einschl. Sockelmauern) zulässig. Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

§ 7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- (1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (z.B. Zugänge). Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Pflasterung mit Rasengurten u.ä.) Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.

- (3) Pkw-Stellplätze und Zuwege dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (z.B. Schotterterrassen, Betonpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine gelten nicht als Versiegelung).

§ 8 Geländegestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO) und Bodenschutz

- (1) Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabeverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).
- (2) Geländeänderungen müssen mit den Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden. Falls die Geländeänderungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf 0 auslaufen.
- (3) Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG).
- (4) Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.
- (5) Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung von fruchtbaren und kulturfähigen Böden bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

§ 9 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr., 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet.

§ 10 Oberflächen- und Dachentwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung:

Die Oberflächenwasser der Grundstücksflächen einschließlich der Dachwasser müssen dezentral über offene Mulden auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die zu versickernden Oberflächenwasser müssen über Mulden mit belebter Bodenschicht von ca. 20 bis 30 cm Dicke versickert werden. Die Versickerungsmulden sind entsprechend der zu erwartenden Abflussmengen zu dimensionieren (s. Arbeitsblatt A138 ATV) und mit ausreichendem Abstand zu den Gebäudefundamenten anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe zur Versickerung kommen können. Eventuell anfallendes Drainagewasser darf nicht direkt an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die zu erwartenden Dachwasser können auch über Zisternen gesammelt werden. Das in den Zisternen überschießende Dachwasser muss dann wie oben beschrieben, ebenfalls über Mulden versickert werden.

§ 11 Allgemeine Hinweise

- (1) Auf den Baugrundstücken und den öffentlichen Straßenflächen ist das Waschen von Fahrzeugen verboten, da bei dieser Tätigkeit behandlungsbedürftiges Abwasser anfällt (§ 45 Wassergesetz).
- (2) Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Rückhau“ Zone III (WSG Bingen/Sigmaringendorf/Scheer). Aufgrund der besonderen hydrogeologischen Situation müssen an die Bauausführung und die Nutzung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe müssen dem Stand der Technik gemäß § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.
- (3) Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Grundstücke. Es ist damit zu rechnen, dass von der angrenzenden und in näherer Umgebung befindlichen Landwirtschaft mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen ist.
- (4) Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.
- (5) Im Plangebiet bilden unter vermutlich geringmächtiger Lockergesteinsauflage verkarstete Kalkgesteine des Oberjuras den Baugrund. Mit verkastungsbedingten Fehlstellen im Untergrund z.B. in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, Hohlräumen oder Dolinen muss grundsätzlich gerechnet werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.
- (6) Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.
- (7) In einem Teilbereich der ausgewiesenen Bauflächen kann das Kellergeschoss des Gebäudes nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden. Werden Entwässerungsgegenstände installiert, ist eine Hebeanlage erforderlich.
- (8) Regenwasserbewirtschaftung: Der Bau von Zisternen wird empfohlen und ist gegebenenfalls beim Bürgermeisteramt Hettingen anzumelden.
- (9) Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt nur mit einem wassergebundenen Belag (Schotterstraße). Eine öffentliche Straßenbeleuchtung wird nicht installiert.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Abs.3 S.4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt!
Hettingen, den 28.01.2004

.....
Bubeck, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum geänderten und erweiterten Bebauungsplan
Ferienhausgebiet „Dullenberg“ in Inneringen

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Auf Grund von § 9 BauGB i.V.m. den §§ 1-23 BauNVO werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WR = Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Geltungsbereich siehe Einschriebe im Plan.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe der Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 9 Abs.2 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die EFH bis zu 50 cm niedriger zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,25 festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe (FH max.) und die maximale Traufhöhe (TH max.) mit den Einschrieben im Plan zwingend festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut und der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie geneigter Dächer, gemessen ab Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO und § 20 BauNVO)
Im WR wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.
- 2.5 Aus besonderen städtebaulichen Gründen darf im WR in Anwendung von § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens 1 betragen.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig (E). Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baufenster).
- 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen - Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch einzuhalten.
5. **Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zulässig.
- 5.2 Neben- und Versorgungsanlagen i.S.d. §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen dürfen insgesamt nicht mehr als 50 m³ Rauminhalt haben und maximal 3,00 m hoch werden.
- 5.4 Anlagen für die Kleintierhaltung einzeln oder zusammen dürfen insgesamt 1 m³ Rauminhalt nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Pflanzgebot für Bäume, Hecken und Sträucher: Auf den im Lageplan eingezeichneten Flächen sind standortheimische Gehölzer anzupflanzen.
- 6.2 Pflanzenerhaltsgebot für Bäume, Hecken und Sträucher: Auf den im Lageplan eingezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher unbedingt zu erhalten. Diese Flächen sind entsprechend den Festsetzungen der Biotopkartierung vom jeweiligen Eigentümer zu pflegen. Bei Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.
- 6.3 Bäume sollen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Wenn die Baumkrone ein Maß erreicht hat, dass die Straße beeinträchtigt, muss sie bis zu einer lichten Höhe von 4,50 m (Kronenan-satz) freigeschnitten werden.
- 6.4 Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Die Oberflächenwasser der Grundstücksflächen einschließlich der Dachwässer müssen dezentral über offene Mulden auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Die zu versickernden Oberflächenwasser müssen über Mulden mit belebter Bodenschicht von ca. 20 bis 30 cm Dicke versickert werden. Die Versickerungsmulden sind entsprechend der zu erwartenden Abflussmengen zu dimensionieren (siehe Arbeitsblatt A138 ATV) und mit ausreichendem Abstand zu den Gebäudefundamenten anzulegen. Es ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe zur Versickerung kommen können.

Die zu erwartenden Dachwässer können auch über Zisternen gesammelt werden. Das in den Zisternen überschießende Dachwasser muss dann wie oben beschrieben ebenfalls über Mulden versickert werden.

Der Abfluss der Schmutzwässer erfolgt in einer Leitung bis zur Ortskanalisation und danach zur Kläranlage bzw. Pumpstation Inneringen.

- 6.5 Im Zusammenhang mit der Versickerung der Oberflächenwasser ist eine wasserdichte Bauweise der Untergeschossaußenwände einschließlich eventueller Lichtschächte erforderlich. Eventuell anfallendes Drainagewasser darf nicht an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Hettingen, den 27.01.2004

.....
Bubeck, Bürgermeister