

Satzung über Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsgebiet „Langensteig I“ vom 03.07.2001

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), wurden nachfolgend aufgeführte baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am 03.07.2001 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Langensteig I, der im Lageplan des Bebauungsplans vom 23.01.1997 in der Fassung vom 20.10.2000 des Büros Burkhard aus Pfullingen 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. Im WA wird für das Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 38 - 48° festgesetzt. Im Einzelnen gelten die Einschriebe im Lageplan. Für die Bauplätze Nr. 4, 6, 8, 10 und 14 kann ausnahmsweise auch eine Dachneigung von mindestens 28° zugelassen werden.

Für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind Flachdächer begrünt oder Satteldächer, Dachneigung wie beim Hauptgebäude festgesetzt. Beim Giebel zur Grenze darf die Firsthöhe max. 4,00 m bis zur Oberkante Garagenfußbodenhöhe betragen, die Dachneigung darf dann ausnahmsweise im Einzelfall abweichend zum Hauptgebäude entsprechend auf max. 4,00 m Höhe angepasst werden.

Im GE wird für das Hauptgebäude festgesetzt: Flachdach mit 0 - 5° Neigung, Pult- oder Sheddach 10 - 40°, oder Satteldach 20 - 30°.

Im SSO gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone des Lageplans, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Neben- und Versorgungsanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszuführen.

- (2) Dacheindeckung:
Im WA sind Dacheindeckungen bei geneigten Dächern nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

Im GE und SSO sind Dacheindeckungen nur in nicht glänzenden Materialien zulässig, Flachdächer sind zu begrünen.

- (3) Dachaufbauten im WA : es sind nur gleichartige Gauben auf einer Dachfläche ab einer Mindestdachneigung der Gaube von 10° zulässig. Die Festsetzungen zur Art, Lage und Größe der Dachaufbauten sind wie folgt aufgeführt:
- 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.

Dachaufbauten im GE und SSO: sind nur für technische Einrichtungen (z.B. Klima-, Lüftungsanlagen u.ä.) zulässig.

- (4) Liegende Dachfenster sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- (5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (6) Sonnenkollektoren, Solarabsorber, Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen.

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

Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind zur Fassadengestaltung nicht zulässig.

§4 Gestaltung der Nebenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 und 3 LBO)

- (1) Nebenanlagen dürfen insgesamt nicht mehr als 50 cbm Rauminhalt haben und maximal 3,00 m hoch werden.
- (2) Anlagen für die Kleintierhaltung einzeln oder zusammen dürfen insgesamt 1 cbm Rauminhalt nicht überschreiten.

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

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur im GE zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zur Höhe der Traufe zulässig. Schriften dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
- (4) Zusätzlich sind Werbefahnen mit Masten bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig. Ebenso sind freistehende Werbeschilder von max. 4 qm zulässig.
- (5) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

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

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

- (1) Im WA sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Einfriedigungen Holzzäune, Maschendrahtzäune 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.
- (2) Im GE und SSO sind lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Ebenfalls zulässig sind offene Zäune (z.B. Maschendraht), möglichst in Verbindung mit Hecken, bis zu einer Höhe von 2,20 m.

§8 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. Schotterrassen, Pflasterung mit Rasenguten u.ä.) Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit wie möglich zu verzichten.

- (3) Pkw-Stellplätze und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Betonpflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine gelten nicht als Versiegelung). Ausnahme: Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

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

- (1) Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu +/- 1,60 m vom vorhandenen Gelände aus gemessen, zulässig. 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) Überschüssiger, kulturfähiger und nicht kontaminierter Unterboden ist einer Verwendung auf Rekultivierungs- und Landschaftsbauflächen zuzuführen. Hierbei ist Rücksprache mit der Gemeinde zu halten, die ggf. geeignete Standorte angeben wird.
- (6) Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

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

- (1) Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze werden Garagen mitgerechnet, Stauräume vor Garagen jedoch nicht als Stellplatz angerechnet.
- (2) Im GE und SSO müssen die notwendigen Stellplätze mit der Baurechtsbehörde unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung vereinbart werden.

§11 Dachentwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. 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 Regenwasserkanal 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. Der Abfluß der Schmutzwasser erfolgt in getrennter Leitung bis zur Kläranlage in Hettingen (s. Entwässerungsplanung von Büro Kovacic).

§12 Hinweise

- (1) Sollten sich im Zug 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.
- (2) Unter vermutlich nur geringmächtiger Lockergesteinsauflage sind verkarstete Kalkgesteine des Oberjuras als Baugrund zu erwarten. Im verkarsteten Untergrund ist mit offenen, teils mit Lehm erfüllten Hohlräumen oder Dolinen zu rechnen. Treten bei Aushub der Baugrube Unregelmäßigkeiten im Gründungshorizont auf (Verstellungen, Fehlstellungen) wird ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung empfohlen. Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für unbelastetes Niederschlagswasser (sofern dies wasserwirtschaftlich zulässig ist) ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Gebäudefundamenten zu achten.
- (3) Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Zone III (WSG Veringenstadt, Brunnenhaldequelle). 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 gem. § 19 g und h Wasserhaushaltsgesetz entsprechen. Einwandige unterirdische Lagerbehälter dürfen nicht eingebaut werden.
- (4) Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen und Flächen, die nicht an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen sind, ist das Waschen von Fahrzeugen verboten, da bei dieser Tätigkeit behandlungsbedürftiges Abwasser anfällt (§ 45 Wassergesetz).

- (5) Regenwasserbewirtschaftung: Der Bau von Zisternen wird empfohlen und ist gegebenenfalls beim Bürgermeisteramt Hettingen anzumelden.
- (6) In westlicher Richtung liegen zwei landwirtschaftliche Betriebe, von denen evtl. Emissionen (Geruch) ausgehen können.
- (7) Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt die Sonderbaufläche für ein Schützenhaus, von dem evtl. Emissionen (Lärm) ausgehen können.

§13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Hettingen, 12.07.2001

gez.:
Bubeck, Bürgermeister