

## Gemarkung Salmendingen

- **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hinter Baumgarten III"**
- **und örtliche Bauvorschriften "Hinter Baumgarten III"**

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

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

#### 1.1 **WA** = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1 **WA<sup>1</sup>** = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Für dieses Gebiet erfolgen keine weiteren Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

#### 1.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, generell zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Terrassen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe sowie die Geschossflächenzahl dargestellt.

### 2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

0,8 = Geschossflächenzahl - siehe Planeinschrieb

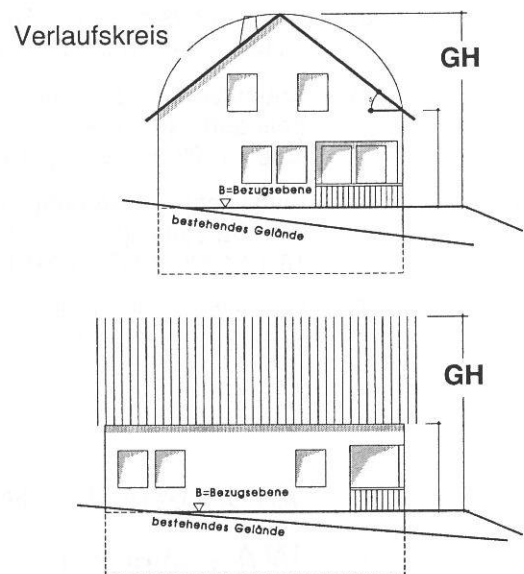
### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zur größten Dachhöhe.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5 m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.


Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird geregelt durch den Verlaufskreis des höchsten Gebäudepunktes. Der Verlaufskreis ist ein Kreissegment, das gebildet wird aus den wahren Traufpunkten und der zulässigen Firsthöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Systemskizze 1)



Systemskizze 1

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

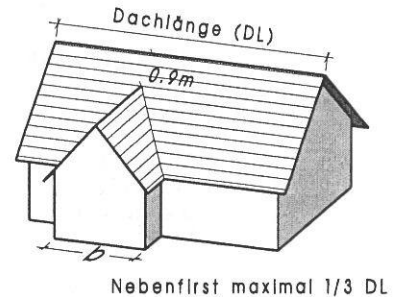
 = offene Bauweise; es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

### 3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 20° möglich. Nebengebäuderichtungen sind in ihrer Breite (b) bis zu 1/3 der Dachlänge des Hauptgebäudes (DL) zulässig. Der Abstand vom Hauptfirst zum Nebefirst muß mindestens 0,90m betragen (siehe Schemazeichnung)



### **4. Zulässige Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen muß mindestens 0,5m betragen und ist mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

### **6. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

#### **6.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, §9 (1) LBO)**

Bei Verlust sind die Pflanzen durch einheimische Laubhölzer oder Obsthochstämme entsprechend den Pflanzenlisten zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Alle Pflanzbereiche sind verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die entsprechenden Grenzabstände sind einzuhalten. Im Schutzstreifen von Leitungen sind nur Anpflanzungen

zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Auf Baugrundstücken mit einer Fläche über 300 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück mind. 1 mittelkroniger Baum gemäß den Pflanzenlisten zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laubbäume oder Obststämme werden angerechnet.

### a) Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

#### Einzelstehende Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Speierling	(Sorbus domestica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Ulme	(Ulmus minor)
Erle	(Alnus glutinosa)
Streuobstbaum	(Hochstämme von Örtlicher Bedeutung)

#### Wildobstgehölze

Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Eisbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuß	(Juglans regia)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)

#### Sträucher

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Eingriffel. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Essig-Rose	(Rosa gallica)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Busch-Rose	(Rosa corymbifera)
Feld-Rose	(Rosa agrestis)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Zweigriffel. Weißdorn	(Crataegus leavigata)

#### Kletterpflanzen

##### Gerüstkletterpflanzen

Gewönl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)

##### Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Gewöhnlicher	(Parthenocissus quin-
Wilder Wein	quefolia)

## 6.2 Pflanzgebot: Eingrünung zur freien Landschaft und öffentlichen Flächen hin

Das Pflanzgebot dient zur Ortsrandeingrünung und Begrünung zu öffentlichen Flächen hin. Es soll eine für den Landschaftsraum typische und das Ortsbild förderliche Eingrünung der Bebauung erfolgen. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste. Für Einfriedungen gilt auch die Satzung über Örtliche Bauvorschriften, Absatz 5 "Einfriedungen".

## 6.3 Pflanzgebot von Einzelbäumen auf privaten Grundstücken



Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind mittelkronige Obst- und Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen.

#### 6.4 Pflanzgebot von Einzelbäumen im Straßenraum

Die Anpflanzung erfolgt mit mittelkronigen straßenraumgeeignete Baumarten gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm.

#### 6.5 Pflanzenerhaltungsgebot (pfb)

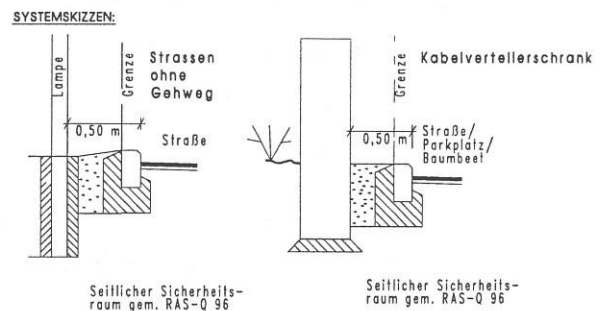
Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind die vorhandenen Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen sind unzulässig.

#### 7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente

entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



Gefertigt: Göppingen, den 16.01.2006

#### PS Planungsgruppe Städtebau

Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen  
Uchbahnstraße 12 78176 Blumberg

Anerkannt: Burladingen, den 25. 4. 07

Harry Ebert  
Bürgermeister



## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

#### 1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1.1 Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dachformen (GD) zulässig. Ausgenommen sind Flach- und Tonnendächer.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den unter 1.1.1 angegebenen Dachformen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind nur zulässig, wenn sie begrünt sind, bei überdachten Stellplätze auch ohne Begrünung.

#### 1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune und anthrazite Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten .

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

#### Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig.

### 3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind bei Neubauten nicht zulässig.

#### 4. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dabei muß ein Abstand von 0,5 m zur Grenze der Verkehrs- und Grünfläche eingehalten werden. Der Zwischenraum muß begrünt werden. Stützmauern sind entweder als Natursteinmauer, Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauern zulässig.

#### 5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,0 m nicht überschreiten.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der folgenden Pflanzenlisten für Hecken- und Sträucherlisten zu verwenden. Zur freien Landschaft hin sind die Sträucher gemäß der Pflanzenliste naturnahe Hecken zu verwenden.

##### Heimische Heckengehölze für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

##### Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelia

##### Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeerkirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

**6. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

**7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

**8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen gemäß den Vorgaben der "Grünordnerischen Festsetzungen" anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

**9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

**10. Festsetzung zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. ; §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr.14 oder 20 Bau GB)**

**2. Bauabschnitt**

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für Drainagen. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

**1 und 2. Bauabschnitt**

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Burladingen einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.



### III. Hinweise

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
2. Grundsätzlich ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) im Außenbereich (Dachrinnen, Fallrohre, Gauben etc.) zu reduzieren.
3. Bei Baumaßnahmen im Grundwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
4. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
5. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
6. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
7. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.  
Anmerkung:  
Bei den Kanalisationsarbeiten in den Jahren 1961 – 1962 wurde ein frühkeltischer Grabhügel zerstört. Seine genaue Lage ist nicht bekannt, aufgrund alter Karteneinträge dürfte er im Bereich der Flurstücke 5442, 5443 und 5435 gelegen haben. Es ist damit zu rechnen, dass im Zuge der Baumaßnahmen Gräber dieses Hügel oder Gräber in dessen unmittelbarer Umgebung angeschnitten werden. Der Archäologischen Denkmalpflege sind die Einzelbaugesuche zur Stellungnahme vorzulegen.
8. Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
9. Der Baugrubenaushub soll generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
10. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
11. Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung „Langer Brunnen und Mühlhaldenquelle“ des ZV Albwasserversorgungsgruppe XV.
12. Erdwärmesonden können bei den gegebenen hydrogeologischen Verhältnissen und wegen der Lage im WSG nicht gebaut werden.