



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



## **Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)**

**Gemeinde Lichtenwald**

**Ortsteil Thomashardt**

**Bebauungsplan "Rathaus und Umgebung"**

**Stand: 29.11.2022**

## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Rathaus und Umgebung" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Neufassung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

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

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

#### **WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. §1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 16 und § 18 BauNVO)**

##### **2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)**

Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen über NHN für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

## **2.2.2 Gebäudehöhen (GBH) (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 2 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)**

### TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei Quergiebeln darf die Traufhöhe überschritten werden, sofern deren „Unterordnung“ (vgl. Ziff. I.6.) erhalten bleibt.

### FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

### Zulässige maximale Gebäudehöhen:

Traufhöhe: 6,30 m

Firsthöhe: 11,00 m

## **3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

## **4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

E/D = Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 9 (1) 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)**

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

## **6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten (nicht bei Garagen und Nebenanlagen).

Eine Abweichung davon um höchstens 5 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden.

Neben dem Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste im Winkel von 90° als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Diese dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

## **7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der Vorgartenfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Hausgrundfläche) sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

## 8. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)**

(vgl. auch Ziff. III. 3. der örtl. Bauvorschriften)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## 9. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### 9.1 **Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)**

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2..
2. Es sind vorzugsweise Obstbäume sowie Bäume gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### **Bäume im Bauplatzbereich**

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Apfeldorn ( <i>Crataegus carrierei</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Zierapfel ( <i>Malus</i> - Sorten)
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Obstbäume (Hochstamm)

#### **Bäume im Verkehrsbereich**

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Kastanie ( <i>Aeculus</i> - Sorten)
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	

### 9.2 **Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen.

## 10. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.



## **11. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Mauern sind zur Böschungssicherung nur zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und müssen einen Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1,0 m einhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

## **II. Hinweise**

### **1. Bauvorlagen**

Für alle Bauvorhaben sollen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

### **2. Grundwasser, Geologie, Geotechnik**

#### Grundwasser

Dem Landratsamt Esslingen liegen keine Daten zur Grundwassersituation in dem Plangebiet vor. Bauliche Anlagen sind so zu planen beziehungsweise zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen.

Bei Bauwerken, die tiefer als die jetzige Bebauung reichen, wird empfohlen, vor Baubeginn eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Dabei sind Erdaufschlüsse nach § 43 Wassergesetz für Baden- Württemberg anzeigepflichtig.

Falls bei einer Neubebauung unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sofort einzustellen und das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodeschutz – unverzüglich zu benachrichtigen. Eine ständige Ableitung oder Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer vorübergehenden Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen.

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Pilonotenton- Formation und der Angulatensandstein-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3. **Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das öffentliche Kanalnetz, wobei das Dachflächenwasser in einer Regenwasseranlage zu sammeln und zu nutzen ist.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.

### 4. **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Kulturdenkmale:

#### **Hauptstraße 31, Backhaus (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG)**

Unverputzter Massivbau aus Haustein mit Walmdach, 19. Jahrhundert.

In Württemberg bestand nach einem Erlass von 1835 für die Gemeinden die Verpflichtung, aus Gründen der Holzersparnis und zur Verringerung der Feuergefahr öffentliche Backhäuser zu bauen. Das heute noch funktionstüchtige Backhaus ist somit ein typischer Vertreter jener kleinen Funktionsbauten, die im 19. Jahrhundert für die öffentliche Nutzung durch das Gemeinwesen entstanden. Es ist ein aussagekräftiges Zeugnis der Kultur- und Technikgeschichte sowie der dörflichen Arbeits- und Lebenswelt des 19. Jahrhunderts.

#### **Hauptstraße 34, Rathaus (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG)**

Zweigeschossiges verputztes Gebäude mit Krüppelwalmdach und Uhrentürmchen, traufseitige Erschließung über Eingangstreppe, im Kern wohl 17./18. Jahrhundert, 1812 (a), in getreppter Konsole bezeichnet, 1843 (i) (erneuert 1966).

Der Ortsbildprägende Bau ist ein typisches Beispiel eines ländlichen Rathauses mit der charakteristischen Kombination von Rat- und Schulhausfunktion. Die architektonische Gestaltung mit traditionellen Würdeformeln wie dem Dachreiter und dem mittigen Eingang mit Außentreppe heben das Gebäude im Gesamtbild des Ortes deutlich hervor, wobei die Kubatur die Tradition von ländlichen Amts- und Verwaltungsbauten wie Pfarr- und Rathäusern des 18. Jahrhunderts im Herzogtum Württemberg tradiert. Das Rat- und Schulhaus ist ein zentraler Bau des öffentlichen Lebens und ein sprechendes Zeugnis der Bildungs- und Verwaltungsgeschichte von Thomashardt.



Der Geltungsbereich gehört ganzheitlich zur **archäologischen Prüffallfläche:**

### **Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Thomashardt**

Der Ort wird 1324 erstmals als „Dagemanshart“ erwähnt; er geht wohl auf eine Rohnsiedlung des jüngeren Landesausbaus zurück.

Innerhalb des als Prüffall verzeichneten Bereichs sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur/ Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zu erwarten. Innerhalb dieser Bereiche wird die weitere Beteiligung an Neubau und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung und Sicherung/ Dokumentation von Kulturgütern ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann, welche – abhängig von geplanten Maßnahmen – vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren ist.

## **5. Bodenschutz, Erdmassenausgleich**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.



5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

## **6. Altlasten**

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

## **7. Empfehlungen zu Regenwassernutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb zu installieren. Die Anlagen sind beim Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Retentionsvolumen sollte 30 Liter je neu versiegeltem Quadratmeter betragen. Zudem wird eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal von 10 l/s\*ha festgesetzt.

## **8. Artenschutz**

Im Rahmen künftiger Neu-, Umbau- und Abrissvorhaben werden gegebenenfalls objektbezogene Artenschutzprüfungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse notwendig.



## 9. Brandschutz

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über zwei Stunden nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

### Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Ausgefertigt:

Lichtenwald, den 29. Nov. 2022

Rentschler, Bürgermeister

### III. **Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Rathaus und Umgebung"**

#### Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. **Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Holzhäuser sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufweisen.

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

#### 2. **Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

##### 2.1 **Dachform**

Siehe Planeinschrieb.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

##### 2.2 **Dachneigung**

Siehe Planeinschrieb.

Bei Doppelhäusern ist für das Hauptdach eine einheitliche Dachneigung zu verwenden.

##### 2.3 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- |  |        |
|--|--------|
| - zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. | 1,25 m |
| - zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen)  | 0,80 m |
| - zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen)   | 0,80 m |
| - zwischen zwei Dachaufbauten mind.        | 1,00 m |

Je Dachseite und Baukörper ist nur eine Gaubenart zulässig.

## 2.4 Dacheinschnitte

Auf jeder Dachseite ist nur ein Dacheinschnitt zulässig. Die Tiefe des Dacheinschnittes darf höchstens die halbe Dachtiefe betragen. Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

## 2.5 Dachdeckung

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

Ziegel und Dachsteine sind in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Außerdem sind begrünte Satteldächer zulässig.

Bei Doppelhäusern muss die Dachdeckung einheitlich sein.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Verglasungen für Wintergärten sind zulässig.

## 2.6 Nebenfirste

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerggiebel oder Winkelbau zugelassen, wobei der senkrechte Abstand zum First mind. 0,8 m betragen muss und die Breite des Zwerggiebels oder Winkelbaus max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen darf. Abweichend von der Traufhöhenfestsetzung in Ziffer I.2.2.2 sind bei Winkelbauten bzw. Zwerggiebeln hier Überschreitungen zugelassen.

## 3. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vgl. Ziffer I.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind tote Einfriedungen nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Lebende Einfriedungen sind zulässig. Es gelten die Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

Holzschutzzäunen sind nur im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,50 m betragen.



**5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

**6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, gem. § 74 (1) 5 LBO, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

**7. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- je Wohneinheit → 2,0 Stellplätze

#### IV. Verfahrensvermerke

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am 28.09.2021                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 22.10.2021                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am 28.06.2022                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am 08.07.2022                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom 15.07.2022<br>bis 15.08.2022 |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am 29.11.2022                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am 09.12.2022                    |

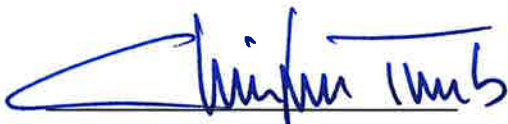
Ausgefertigt:

Lichtenwald, den 29. Nov. 2022



Rentschler, Bürgermeister

Planverfasser:



Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung