53 b

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Textteil zum Bebauungsplan (Satzung)

Gemeinde Lichtenwald

Ortsteil Thomashardt

Baugebiet 'Thomashardt Ost'

Stand: 11.12.2012

Geschäftsführer: Michael Kuckluck-Rothfuß
Christoph Traub



I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Thomashardt-Ost" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBL. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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.

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; § 1 (6) BauNVO) i. V. m § 9 (3) BauGB

Nicht zulässig sind nach § 8 (2) 3 Tankstellen und nach § 8 (3) 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahme gem. § 8 (3) 1 BauNVO kann zugelassen werden.
Gem. § 1 (6) BauNVO ist je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein muss:

1.3 GE1 – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; § 1 (6) BauNVO) i. V. m § 9 (3) BauGB

Nicht zulässig sind nach § 8 (2) 3 Tankstellen und nach § 8 (3) 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Die Ausnahme gem. § 8 (3) 1 BauNVO kann zugelassen werden.
Gem. § 1 (6) BauNVO ist je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein muss:

1.4 GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; § 1 (6) BauNVO) i. V. m § 9 (3) BauGB

Gem. § 1 (Abs. 4 und 9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe gem. § 6 BauNVO zugelassen, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind nach § 8 (2) 3 Tankstellen und nach § 8 (3) 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahme gem. § 8 (3) 1 BauNVO kann zugelassen werden.
Gem. § 1 (6) BauNVO ist je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein muss:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ),Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17, 19 und 20 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

2.3.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

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

2.3.2 maximale Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 und (4) BauNVO)

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

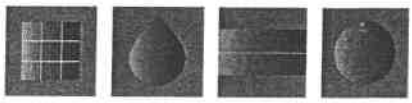
FH = Firsthöhe

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

GBHmax =maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich auf die Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (GHmax). Als Gebäudehöhe (GH) gilt

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GH (Gebäudehöhe) bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Zulässige max. Gebäudehöhen:

			Traufhöhe	Firsthöhe
GBH1:				GBHmax= 10,0m
GBH2:				GBHmax= 8,0m
GBH3:	SD	20°-30°	6,0 m	9,0 m
	PD	5°-12°		GBHmax= 8,0 m
	FD			GBHmax= 8,0 m
GBH4:	SD	20°-30°	6,0 m	8,0 m
	PD	5°-12°		GBHmax= 7,0 m
	FD			GBHmax= 7,0 m
GBH5:	SD	30°-40°	5,6 m	10,0 m
GBH6:	SD	30°-45°	4,5 m	9,0 m

2.3.3 Ausnahmen für technische Aufbauten (§16 (1) 4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten können im GE bis zu einer Höhe von 2,0 m über die festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,25 m vom Gebäuderand zurückgestaffelt sind.

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

Im WA sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

o = offene Bauweise

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

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür besonders festgesetzten Flächen (Ga) zulassbar (§ 23 Absatz 5 BauNVO). Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgeboten belegten Flächen unzulässig.

8. Freizuhaltende Sichtflächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über der Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.1 Pflanzgebote (§ 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. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Pflanzenliste

Bäume im Verkehrsbereich (Pflanzgröße STU18/ 20 cm)	**Bäume im Bauplatzbereich** (Pflanzgröße STU 14/ 16 cm)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Stieleiche (Quercus robur)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	Apfeldorn (Crataegus carrierei)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Wildapfel (Malus silvestris)
Kastanie (Aesculus- Sorten)	Zierapfel (Malus- Sorten)
	Obstbäume (Hochstamm)
Heimische Sträucher	
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Hasel (Corylus avellana)	Wildrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus laevigata)	Flieder (Syringa vulgaris)
Pfaffenhütchen (Euonymus eurpaeus)	Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Schneeball (Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Eibe (Taxus baccata)

3. Die mit **Pg 1** belegten Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein geschlossener Gehölzbestand mit extensiv genutztem Wiesensaum ist zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
4. Die mit **Pg 2** belegten Grünflächen sind mit einer standortheimischen Wiesenmischung zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Die Auswahl der Wiesenmischung ist an die jeweiligen Standortbedingungen anzupassen.

5. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 200m² Bauplatzfläche im WA und pro 400m² angefangene Bauplatzfläche im GEe, GE1 und GE mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1. und 2. und unter Ziffer 11.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.
6. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
7. Mit dem Bauantrag ist ein **Gestaltungsplan für die Außenanlagen** von Privatgrundstücken vorzulegen, aus dem die grünordnerischen Maßnahmen hervorgehen. Die Pflanzungen der Außenanlagen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes fertig zu stellen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen können jederzeit gefordert werden.

9.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

9.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Ausgleichskonzept für das geplante Baugebiet sieht die Erhaltung und Entwicklung eines Baumgürtels am östlichen Ortsrand von Lichtenwald vor.
Als geeignete Ausgleichsmaßnahme wird der vorhandene Obstbaumbestand erhalten und durch eine Neupflanzung ergänzt. Im Planbereich wird als Maßnahme **M1** auf privaten Flächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die erforderliche Unterhaltungspflege der privaten Flächen wird mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertraglich vereinbart.
Zur Verbesserung des Bruthöhlenangebots und als Fledermausquartiere werden im Bereich des vorhandenen Baumbestands künstliche Nisthilfen angebracht und durch eine jährliche fachkundige Kontrolle dauerhaft unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme M1
Die Ausgleichsfläche **M1** ist als extensiv genutzte Wiese (2- schürige Wiese) mit Laub- und Obstbaumpflanzungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Zusätzlich sind auf der Fläche in lockerer Form hochstämmige Obst-, Wildobst- und Walnussbäume mit einem Stammesumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Auf ausreichenden Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken ist zu achten. So sind für den Bereich der Ausgleichsflächen M1 und die externe Ausgleichsmaßnahme M2 folgende Bäume geeignet:

Wildobst (Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne)

Obstbäume (robuste Apfel- und Birnensorten)
Kirschen (Knorpelkirsche),
Walnuss
Eiche
Als artenschutzrechtliche CEF Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) werden im Bereich Kreuzwiesen 5 Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht.

Leuchtmittel

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung dürfen als Leuchtmittel nur Natriumdampflampen, LED Lampen oder bezüglich dem Insektenschutz gleichwertige Produkte verwendet werden.

Metallische Oberflächen

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bis zusammen max. 10m².

10. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme M2 auf externe Ausgleichsflächen

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen
werden in das vorgesehene Ausgleichskonzept integriert.
Auf gemeindeeigenen Flächen ist die Bepflanzung von Baumwiesen als externe Ausgleichsmaßnahme **M2** auf Flurstück 337/1, 707/1 und 707/2 sowie 288/2 und 289 vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahme M3 auf externe Ausgleichsflächen

Der durch die Planung verursachte Eingriff in das Schutzgut Boden muss außerhalb des Plangebiets kompensiert werden.
Der Ausgleich erfolgt monetär. Als Ersatzmaßnahme wird eine Renaturierungsmaßnahme am Kaltereutebach durchgeführt. Der Bach ist kurz vor der Einleitung in den Reichenbach durch Verbaumaßnahmen stark beeinträchtigt.

11. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) 22 BauGB und § 74 (1) 5 LBO)

LR: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lichtenwald zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die mit diesem Leitungsrecht belastete Fläche ist von baulichen Anlagen und Bäumen freizuhalten.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden bei Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich.

   Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

   im Lärmpegelbereich II: $R'_{w,res} = 30$ dB

   im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB

   im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sie erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (R'_w = 38 - 40 dB), die die Raumlüftung bei geschlossenem Fenster ermöglichen.

Die einzelnen Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 werden in folgenden Karten dargestellt.

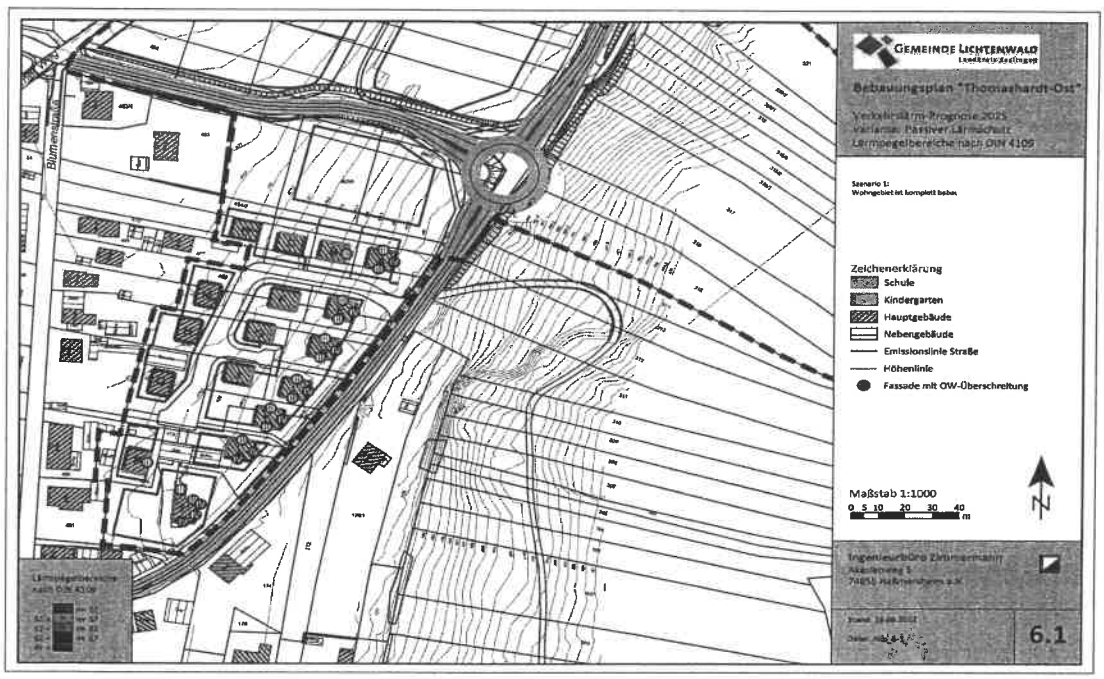


Abbildung 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bei kompletter Bebauung des Wohngebiets

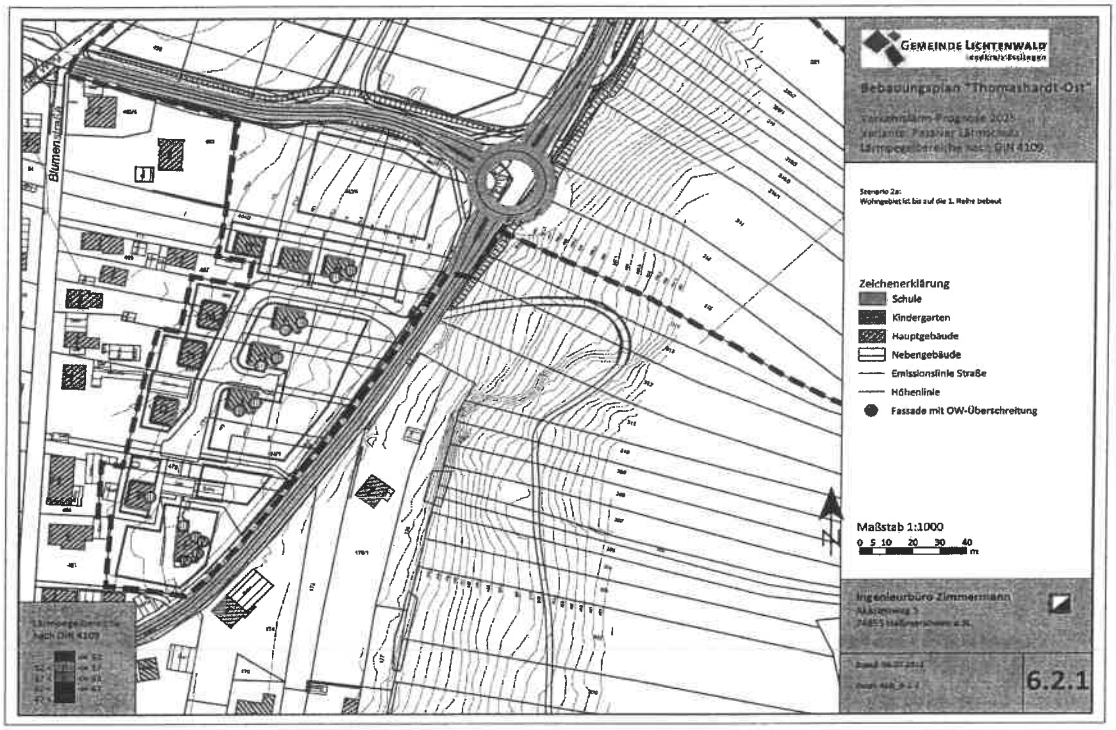


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bei Bebauung des Wohngebiets ohne die 1. Gebäudereihe

Zusätzlich werden im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan die Baufenster gekennzeichnet bei welchen mindestens der Lärmpegelbereich II erreicht wird.

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung, gefertigt von dem Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim vom Juni 2012, zu entnehmen.

ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreitet.

Teilgebietsfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	65	50
TF 3	61	46
TF 4	61	46
TF 5	61	46
TF 6	61	46
TF 7	59	44
TF 8	59	44
TF 9	59	44
TF 10	59	44
TF 11	59	44

Abbildung 3: Zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691-12, Abschnitt 5.

Zusätzlich werden im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan die Bauflächen gekennzeichnet bei welchen Emissionskontingente festgesetzt wurden.

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung, gefertigt von dem Ingenieurbüro Zimmermann, Haßmersheim vom Juni 2012, zu entnehmen.

13. 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. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 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.

14. 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 mit einem Grenzabstand von mind. 0,5 m und einer Höhe von max. 1, 0 m zulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen abzuböschen 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

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Für das erforderliche Wasserrechtsverfahren sind die Pläne mit Beschreibung beim Landratsamt Esslingen – Untere Wasserbehörde – einzureichen. Die Arbeiten, die zum Grundwasseraufschluss geführt haben, sind so lange einzustellen.

Zisternen, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen, sind auftriebssicher auszuführen.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Gentenried I und II". Auf die Rechtsverordnung des Landratsamtes Göppingen vom 14.07.1993 wird verwiesen. Die folgenden Bestimmungen sind zu beachten:

- Entwässerungseinrichtungen

  Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind gemäß DIN 1986 und DIN EN 1610 vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit zu untersuchen. Auf die Pflicht wiederkehrender Prüfungen alle 15 Jahre duch Kanalfernsehuntersuchungen wird hingewiesen, Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

- Hausanschluss

  Der Hausanschluss an das Kanalnetz hat entweder mit einem Kontrollschacht vor der öffentlichen Kanalisation oder nach dem Berliner System zu erfolgen. Hierdurch wird die in der Eigenkontrollverordnung geforderte Überprüfung und Instandhaltung der Kanalisation erheblich vereinfacht.

- Bauausführung

  Baumaterialien für Bauteile, die sich im Untergrund befinden, dürfen nicht wassergefährdend sein. Für Anstriche an im erdreich befindlichen Bauteilen sind ausschließlich wassermischbare Dichtungsanstriche und Lösemittelzusätze zulässig. Es ist ausschließlich schadstofffreies Material (kein Recyclingmaterial!) zu verwenden.

  Während der Bauausführung ist Ölbindemittel bereitzuhalten. Sollten an den Arbeitsgeräten Schäden eintreten, bei denen wassergefährdende Stoffe (z.B. Diesel, Hydrauliköl usw.) auslaufen, sind sofort entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers einzuleiten und das Landratsamt – Umweltschutzamt sowie der zuständige Wasserversorger zu informieren. Vom verantwortlichen Bauleiter sind sämtliche am Bau Beteiligten über die besondere Lage im Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung zu informieren.

  Das Bauvorhaben ist zügig durchzuführen, damit die offene Baugrube baldigst verschlossen wird. In der Nähe der offenen Baugrube dürfen wassergefährdende Stoffe (z.B. Dieselfass) nur in einer Auffangwanne gelagert werden. Eine Lagerung in der Baugrube ist untersagt. Fahrzeuge und Maschinen sind nur außerhalb der Baugrube auf befestigten und ordnungsgemäß entwässerten Flächen abzustellen bzw. zu betanken.

4. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem mit ordnungsgemäßen Anschluss des Schmutz- und Regenwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser von Dachflächen in Retentionszisternen aufzufangen. Der Zisternenabfluß soll gedrosselt auf 0,03 l/s pro angefangene 10 m² Dachfläche über den Regenwasserkanal der Geigerklinge zugeführt werden.

Von einer Versickerung wird laut Geologischem Gutachten abgeraten.

Alle Hof-, und Straßenflächen werden zusammen mit dem häuslichen Abwasser an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser wird dann bis zum geplanten Stauraumkanal RÜB 25 am Ende der Staufenstraße geführt. Das Schmutzwasser wird von hier, wie bisher schon, in das Freispiegelnetz Richtung Kläranlage auf der westlichen Gemeindeseite gepumpt. Um die abzuschlagende Wassermenge aus dem RÜB bei Einleitung in die Klinge zu drosseln, ist vorgesehen zur Rückhaltung dem RÜB ein RRB nachzulagern.

Für die Entwässerung wird ein separates Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der EnBW.

5. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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

6. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

7. Bodenschutz

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 abzuschieben.

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.

8. Altlasten

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

9. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe bis 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrzugänge nach § 2 Abs. 2 LBOAVO zu schaffen.

10. Trinkwasserleitung

Parallel zur nördlichen Plangrenze (außerhalb Geltungsbereich) liegt die Trasse der LW-Trinkwasserleitung (Anschlussleitung Thomashardt 150 GGG). Sollte diese im Sinne der Erschließungsmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsleitungen tangiert werden, sind die Planungen mit dem Betreiber abzustimmen.

11. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: **www.beuth.de**

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:
Lichtenwald, den 12. DEZ. 2012

Rentschler
Bürgermeister

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Thomashardt-Ost"

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtig S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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

Im WA sind die Gebäude zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Im WA , GE und GEe sind glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben nicht zulässig. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

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

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

2.1 Dachform

siehe Planeinschriebe

Für Doppelhäuser ist jedoch nur eine einheitlich Dachform zulässig.

Im WA sind bei Garagen, Carports und Nebengebäude auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Bei Flachdächern bis 7 Grad Neigung wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Die Substratschicht für die Dachbegrünung soll mind. 10 cm betragen.

2.2 Dachneigung

siehe Planeinschriebe

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

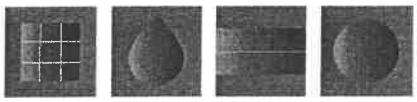
Im WA sind auf Hausanbauten oder in Wohngeschossen von Wohngebäuden, Dachterrassen im Anschluss an die Wohnflächen bis zu einer Größe von 20% der Hausgrundfläche zulässig.

2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur beim Satteldach zulässig.

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur 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

Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

2.4 Dachdeckung

Bei Dachdeckungselementen sind nicht glänzende und nicht reflektierende Farbtöne zulässig.

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

Bei Doppelhäusern ist nur eine einheitliche Dachdeckung zulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen in ihrer Summe 2/3 bei jeweiligen Traufseite nicht überschreiten. Der Abstand von Solaranlagen zum First, Traufe und Ortgang muss mindestens die unter Nr. 2.3 festgesetzten Abstände für Dachaufbauten / Dacheinschnitte betragen.
Im GE, GE1 und GEe sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,0m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0m zum Dachrand zulässig.

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

Auf Ziff. I.14 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

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

Im WA dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

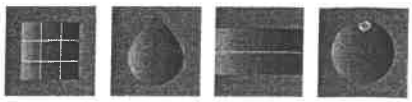
Im WA dürfen entlang den Erschließungsstraßen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

4. Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im GE, GE1 und GEe sind LKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen und Betriebsgebäuden sowie Verkehrsflächen für LKW wasserundurchlässig zu befestigen.

Im GE, GE1 und GEe sowie im WA sind PKW-Parkplätze, -Stellplätze/-Stauräume vor Garagen und Carports wasserdurchlässig zu befestigen.



Vom Bauherren ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den wasserundurchlässigen LKW-Parkplätzen in die wasserdurchlässigen Flächen der PKW-Parkplätze abfließen kann.

Im GE, GE1 und GEe ist bei Parkplätzen für PKW`s alle 5 Stellplätze ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur auf den der Verkehrsanlagen zugewandten Seite und den dazwischenliegenden Flächen errichtet werden und die ausgeführte Wandhöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sowie gebäudeüberspannende Beschriftungen sind unzulässig.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Auf die Festsetzung bezüglich Holzsichtschutzzäunen unter Ziff. I.6. wird verwiesen.

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

Im GEe, GE1 und GE ist bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen und der freien Landschaft ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft hin darf 2,25 m nicht überschreiten. Zäune und Mauern bzw. tote Einfriedungen zur freien Landschaft sind zu mindestens 50% mit Hecken oder / und Kletterpflanzen einzugrünen.

7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

9. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

- Wohnungen unter 80 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Bruchwerte sind aufzurunden.

10. Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Retentionszisternen auf den Baugrundstücken zu sammeln. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Retentionszisternen enthalten einen Anteil zur Brauchwassernutzung, sowie abhängig von der Dachflächengröße einen Anteil zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal.

1. Zisternenfestsetzung

1.1 Nutzvolumen

Für das Brauchwasservolumen gilt ein Mindestvolumen von 3 m³ / Bauplatz.

1.2 Retentionsvolumen

Pro angefangene 10 m² Dachfläche beträgt das Retentionsvolumen mind. 0,3 m³. Bei Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Retentionsvolumen 0,1 m³ je 10 m² Dachfläche.

Der Zisternenabfluss darf auf 0,03 l/s pro 10 m² Dachfläche gedrosselt werden, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.

Das Retentionsvolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Regenwasserkanalisation zu entleeren. Die Zisternen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten. Das Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen ist direkt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

11. Ordnungswidrigkeiten

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 10. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

VI. Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 06.12.2011
2.	Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung	am 16.12.2011
3.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 23.12.2011 bis 27.01.2012
4.	Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung	am 16.12.2011
5.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	vom 23.12.2012 bis 27.01.2012
6.	Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung	am 24.07.2012
7.	Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung	am 27.07.2012
8.	Öffentliche Auslegung	vom 06.08.2012 bis 07.09.2012
9.	Als Satzung beschlossen	am 11.12.2012
10.	Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten	am 21.12.2012

Bebauungsplantextteil und örtliche Bauvorschriften als Satzung ausgefertigt:

Lichtenwald, den 12. DEZ. 2012

Rentschler
Bürgermeister

Planverfasser:

Christoph Traub

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung