

SATZUNG

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohentengen a.H. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Äußere Klausen“, Ortsteil Hohentengen, der Gemeinde Hohentengen a. H. in öffentlicher Sitzung

am ...

im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Textteil mit Pflanzliste A1
2. Zeichnerischer Teil vom 08.01.2019
 - 2.1 Straßen- und Baugrenzenplan (Maßstab 1:500)
 - 2.2 Gestaltungs- und Grünordnungsplan (Maßstab 1:500)

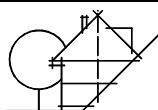
Als Anlagen sind beigefügt:

3. Begründung
4. Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung (Maßstab 1:200)
5. Übersichtsplan (Maßstab 1:2000)
6. Technisches Merkblatt Mehrsparteneinführung (Hausanschluss)

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ÄUßERE KLAUSEN“ Ortsteil Hohentengen (§ 1, Ziffer 2).



§ 3

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

A Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Äußere Klausen", im Ortsteil Hohentengen wird aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen festgesetzt:

1. §§ 1 – 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) letzte Änderung mit Wirkung vom 05.01.2018 (BGBl. I S. 2193).
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 BauNVO).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) letzte Änderung vom 04.05.2017 S. 1057.
4. §2, §3 Abs. 1, §§ 5, 6, 8, 10, 11, 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 358 ber. S. 416) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. I S. 581) in der derzeit geltenden Fassung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen, Erschließungsmaßnahmen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

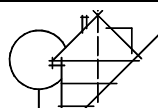
1.2 Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen First- und Attikahöhen der Gebäude.



SATZUNG

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (First- und Attikahöhen) nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im zeichnerischen Teil tabellarisch in Meter über NN angegeben.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

- 3.1.1 Für das Planungsgebiet gilt entsprechend den Möglichkeiten von § 22, Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise.
- 3.1.2 Innerhalb der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass für Einzelgebäude die Maximallänge von 50 m überschritten werden darf. Für die seitlichen Abstände gilt die LBO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

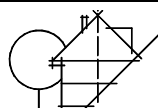
- 3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2.2 Innerhalb der bezeichneten Baufenster sind im nördlichen Bereich drei Mehrfamilienhäuser (MFH), sowie Tiefgaragen (TG) zulässig. Im südlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser zulässig. Für die seitlichen Abstände gilt die LBO.
- 3.2.3 Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen im Sinne von § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der gekennzeichneten Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (siehe Planeintrag zeichnerischer Teil). Des Weiteren gilt die LBO.

4. Ein- Ausfahrten

- 4.1 Die Erschließung erfolgt über die neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer.
- 4.2 Grundstückszufahrten sind entlang der Hauptstraße nicht erlaubt (siehe Planeintrag Zu-Abfahrtssperre).

5. Maßnahmen zur Begrünung

- 5.1 Auf dem Baugrundstück sind hochwachsende Bäume der Artenliste A1 anzupflanzen (siehe Planeintrag). Koniferen sind nicht zulässig. Die Einzelstandorte können bei zwingenden Gründen bis zu 6 m verschoben werden.



SATZUNG

- 5.2** Zur äußeren Eingrünung, sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind durch Planeintrag (Gestaltungs- und Grünordnungsplan) Pflanzangebote für Bäume nach Artenliste A1 festgesetzt.
- 5.3** Sämtliche im Nachbarrecht geforderten Mindestabstände der Bepflanzungen zu privaten Angrenzern sind einzuhalten.
- 5.4** Die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Rechtliche Grundlage bildet die DIN 18920.
- 5.5** Das Flachdach der Tiefgarage ist zu begrünen. Für alle anderen Dächer der Bebauung wird eine extensive Begrünung festgesetzt. Siehe Anhang Artenliste 1. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

6. Maßnahmen zum Schutz von Tieren

- 6.1** Die Entnahme von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Zur Gewährleistung dieser Sachverhalte erfolgen die Rodungsarbeiten in Abstimmung mit einem Gutachter vor Ort. Vor den Rodungsarbeiten sind die Gehölze nach Nestern und Nisthöhlen abzusuchen.
- 6.2** Die Beleuchtung soll durch insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten) in nach unten strahlenden Gehäusen erfolgen.
- 6.3** Bei großen Fensterfronten sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

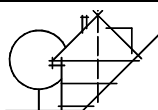
7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 – 11 BauGB

- 7.1.1** Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Gehweg) sind im zeichnerischen Teil angegeben.
- 7.1.2** Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße mit Anbindung an die Hauptstraße (Zufahrt Tiefgarage, Hauseingänge).
- 7.1.3** Die Sichtflächen der Anfahdreiecke (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der betreffenden Straße freizuhalten.

7.2 Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- 7.2.1** Das anfallende Oberflächenwasser der Stichstraße wird gesammelt und an die bestehende Straßenentwässerung angeschlossen.
- 7.2.2** Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrassen, Pflaster mit geeigneten Fugen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster durchlässig zu gestalten.



SATZUNG

7.2.3 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Wasser auf befestigten Zugängen, Dachflächenwasser) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser darf nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern muss über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Der Überlauf der Versickerungsmulde darf an den öffentlichen Entwässerungskanal angeschlossen werden.

7.3 Freileitungen

Freileitungen zum Zwecke der Baugebieterschließung sind unzulässig.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)

1. Dächer

1.1 Dachformen, Dachneigung

Siehe auch Planeintrag im zeichnerischen Teil.
Es sind Flachdächer bis 3° Dachneigung zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

2. Unterkellerung

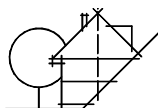
2.1 Die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser und übertretendem Oberflächenwasser (z.B. erhöhte Lichtschächte, wasserdichte Keller) zu sichern. Drainageanschlüsse an die öffentliche Entwässerung sind nicht zulässig. Es dürfen lediglich die Überläufe der privaten Versickerungsmulden an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

3. Garagen und Stellplätze, oberirdische Nebenanlagen

3.1 Nach § 37 LBO sind mindestens 40 Stellplätze herzustellen.
Daraus ergibt sich folgende minimale Stellplatzverteilung:

10 offene Stellplätze
24 Carport - Stellplätze
6 Tiefgaragen - Stellplätze

Die Stellplätze ST1 – ST7 (im Bereich der südlichen Häusergruppe Nr. 1 + 3) sowie die Stellplätze 8, 9 und 10 (im Bereich Haus Nr.4 + 5) sind als offene Stellplätze auszuführen (siehe zeichnerischer Teil). Es sind 24 Carport – Stellplätze außerhalb und innerhalb der Baufenster ausgewiesen (siehe zeichnerischer Teil). Die genauen Standorte der benötigten 6 Stellplätze im Bereich der Tiefgaragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Zusätzliche Stellplätze (ST11 und ST12) sind im öffentlichen Bereich ausgewiesen.



3.2 Die Standorte der Müllräume sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3.3 Garagen, Stellplätze und Fahrgassen müssen den Richtlinien für die Anlage des ruhenden Verkehrs und der Garagenverordnung entsprechen.

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

4.1 Eine Blendwirkung in Richtung der L 161 z.B. durch Werbeanlagen ist auszuschließen. Insbesondere auf blinkende Anlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, ist zu verzichten. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt wird.

5. Außenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Geschotterte Flächen (mit oder ohne Vlies) als Ersatz von belebtem Oberboden sind nicht erlaubt.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in der Höhe auf 0,80 m über Fahrbahn zu beschränken. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 0,50 m abzurücken. Die Ausführung hat in offener, durchlässiger Weise zu erfolgen. Massive, geschlossene Abgrenzungen in Form von Wänden und Mauern sind nicht zulässig. Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württembergs zu beachten.

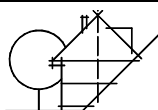
7. Gelände § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

7.1 Der bestehende Geländeverlauf im Bereich des Baugrundstücks ist grundsätzlich beizubehalten. Zulässig sind Geländeänderungen zur Anpassung des Geländes an:

- die Geschossebene
- die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- die Flächen der Freisitzplätze
- den Nachbars Grundstücksgrenzen bis max. 50 cm Höhendifferenz (Stützmauer $h = 0,50$ m mit anschließendem Böschungswinkel von max. 30°).

7.2 Darüber hinausgehende Anpassungen des Geländes an anschließende Grundstücke sind im Einzelfall zu prüfen und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.

7.3 Ein Ausgleich der Erdbewegungen innerhalb des Planungsgebietes ist anzustreben. Das anfallende Aushubmaterial der Erschließungsarbeiten soll innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.



SATZUNG

7.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

8. Versickerung § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

8.1 Die Versickerungsmulde ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes verbindlich ausgewiesen. Die Versickerungsmulde ist mit einer Tiefe von mindestens 25 cm auszubilden. Der Unterbau muss sickertfähig sein und die Mulde ist mit Humus abzudecken. Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Lediglich der Überlauf darf in die öffentliche Kanalisation geführt werden. Die Bodenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken (§1a Abs.2 BauGB), da auch dieses Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit geeigneten Fugen, sowie wasserdurchlässigem Pflaster durchlässig zu gestalten.

D Hinweise zum Brandschutz und sonstige Empfehlungen

1. Brandschutz

1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden, bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m im Planungsbereich erforderlich und nachzuweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m, und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.

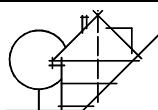
1.2 Die Zufahrten und Aufstellflächen, sowie deren Größe und Befestigung, sind nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 17.09.2012 GABI. 2012, S. 859) zu bemessen.

1.3 Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

1.4 Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.

2. Mehrsparteneinführung

2.1 In dem Baugebiet wird eine einheitliche Mehrsparteneinführung der Versorgungsleitungen vorgeschrieben (privatrechtliche Vereinbarung). siehe auch Anlage 6:
Technisches Merkblatt Mehrsparteneinführung



§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Absatz 4 des BauGB in Verbindung mit § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

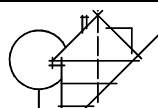
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „ÄUßERE KLAUSEN“ ist damit
am in Kraft getreten.

Hohentengen, den

Martin Benz
Bürgermeister



SATZUNG

Anhang Artenliste A1:

- Als Bäume:
- Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Hain-Weißbuche (*Carpinus betulus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Spitzahorn (*Acer platunoides*)
 - Vogelkirsche (*Prenus avium*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)
 - Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
 - Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
 - Zwetschgen / Hochstämme
 - Walnuss / Hochstamm
- Als Sträucher:
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Liguster, immergrün (*Ligustrum vulgare atrov.*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 - Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Als Kletterpflanzen:
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 - Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Wilder Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Als Hecke:
- Liguster, immergrün (*Ligustrum vulgare atrov.*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Als Dachbegrünung:
- Frauenmantel (*Alchemilla millefolium*)
 - Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
 - Margerite (*Chrysanthemum leucanthemum*)
 - Schafschwingel (*Festuca ovina*)
 - Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*)
 - Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*)
 - Kleine Prunelle (*Prunella vulgaris*)
 - Weiser Mauerpfeffer (*Sedum album*)
 - Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
 - Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
 - Thymian (*Thymus* in Sorten)

