



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



## **Textteil zum Bebauungsplan (Vorentwurf)**

**Gemeinde Elchesheim-Illingen**

**Bebauungsplan „Bachstück“**

**Stand: 14.12.2020**



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

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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.

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.

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

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

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

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

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

Die Grundflächenzahl ist gemäß Einschrieben im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**



### 2.2.1 Bezugshöhen (§ 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhe für die festgesetzten max. Gebäudehöhen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

$TH =$       Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

$FH =$       Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt.

$GBH_{max.} =$       maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBH<sub>max.</sub>) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBH<sub>max.</sub> bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe.

Das oberste Geschoss im WA1 und WA3 muss einen Rücksprung zu allen Gebäuderändern von mindestens 2,0 m einhalten.

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

Zulässige maximale Gebäudehöhen:

WA 1 und WA 3:      GBH<sub>max.</sub>:    10,0 m

WA 2 und WA 4:      Traufhöhe 6,3 m;    Firsthöhe 10,0 m

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

o = offene Bauweise

H = nur Hausgruppen zulässig



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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.

Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o.ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenzen hinausragen.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind einzuhalten. Bei Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen und Gebäudestellungen zugelassen.

Bei Pultdächern ist die Pultrichtung ist gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Abweichung davon um höchstens 10 Winkelgrade, nach jeder Seite, kann zugelassen werden. Bei Gebäuden, die an die Grenze gebaut werden, ist die Firstrichtung anzupassen.

Bei Doppelhäusern müssen beide Gebäudeteile die gleiche Firstrichtung haben.

Bei Satteldächern sind neben dem Hauptfirst rechtwinklig untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst muss mindestens 0,5 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Eine Kombination von Winkelbau und Zwerchgiebel ist nicht zulässig.

#### **6. Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hausgrundfläche) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig.

Freistehende Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.



## **7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten** (§ 9 (1) 4 und 10 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports), welche maximal eine seitliche Wand haben dürfen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze, Überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.

Hinweis zum Stauraum vor Garagentoren:

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

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im WA1 innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

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

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

1. An den im Plan schematisch dargestellten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden – Pflanzliste nach Nr. 3.
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. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen in Form von Zäunen.
3. Pflanzliste

Es sind Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:

#### **Pflanzenliste**

##### **Bäume**

##### **(Straßenbereich)**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

##### **Bäume**

##### **(Bauplatzbereich)**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)  
Wildapfel (*Malus silvestris*)



Kastanie (*Aesculus carnea*)  
Säulenbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")  
Obstbäume (Hochstamm)

Zierapfel (*Malus*- Sorten)

### Heimische Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus eurpaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Strauchweide (*Salix purpurea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Eibe (*Taxus baccata*)

4. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1 und 2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 3.
5. 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.
6. 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.

## 8.2 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z.B. Natriumdampflampen oder LED) zu verwenden.

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

Folgende Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (ILN, Bühl November 2020) vorgesehen:

### 9.1 Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

### 9.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)



Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

#### **10. Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **11. 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.



## **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
- Bepflanzungen für die Grünflächen
- Zäune
- Mauern

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

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankenden Wasserspiegel zu berücksichtigen. Wegen der besonderen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Rhein (Tiefgestade) wird auf die Gefahr der Überflutung im Hochwasserfall hingewiesen. Bei der Gebäudeplanung muss auf die speziellen Bedingungen reagiert werden. Es wird empfohlen, die Gebäude entweder nicht zu unterkellern oder die Untergeschosse in wasserdichter Form („wasserdichte Wanne“) herzustellen und die Gebäude insgesamt auftriebssicher zu konstruieren, da mit Grundwasser im Bereich des Kellergeschosses zu rechnen ist. Die Anhebung der Straßen und somit Erdgeschossfußbodenhöhen wird bei der Planung berücksichtigt. Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Rastatt – Untere Wasserbehörde – einzureichen.

Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig.

Ein hydrogeologisches Gutachten wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten in Auftrag gegeben und kann dann bei der Gemeinde eingesehen werden.

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 privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

#### Wasserversorgung

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

#### Entwässerung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz der NetzeBW.





#### 4. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Oberen oder Unteren Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium bzw. Landratsamt) 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

#### 5. Altlasten

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

#### 6. 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 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 Bauschutzbehörde 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.
10. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.

## **7. Wasserschutzgebiet / Geothermische Anlagen**

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Rheinwald“ der Stadtwerke Karlsruhe. Bei Bauvorhaben ist die Rechtsverordnung des Landratsamts Rastatt vom 25.08.2010 zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

Sollten Versickerungsflächen errichtet und betrieben werden, ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen ist.

Das Errichten bzw. Betreiben von geothermischen Anlagen ist hier per Rechtsordnung grundsätzlich verboten. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf Antrag für Wasser-/Wasserwärmepumpen oder Flächenkollektoren eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Zuständig hierfür ist das Landratsamt Rastatt, Umweltamt.

## **8. Erdbebenzone**

Gemäß der Karte „Erdbebenzonen und Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse R.



## 9. Hochwassergefährdung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers (HQ<sub>EXTREM</sub>) überflutet.

## 10. Luftwärmepumpen

Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nacht besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl der Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Augsburg) erhalten.

([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))

## 11. Straßenplanung

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 20 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 Trassenbestände. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

## 12. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBO AVO und Feuerwehrzufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

## 13. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauschriften 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](http://www.beuth.de)

Zusätzlich liegen die im Bebauungsplan in Bezug genommene technische Vorschriften bei der Gemeinde Elchesheim-Illingen zur Einsichtnahme bereit.

Ausgefertigt:  
Elchesheim-Illingen, den

---

Rolf Spiegelhalder  
Bürgermeister



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

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in gedeckten, hellen Farben mit einem Hellbezugswert über 30 (nach DIN 5033) zulässig.

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

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die zuerst begonnene Fassade gibt die Gestaltung vor.

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

##### **2.1 Dachform und Dachneigung**

siehe Planeinschrieb.

##### Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Flach-, Pult- und Satteldächer.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist nur eine gleiche Dachform zulässig. Die zuerst begonnene Dachform gibt die Gestaltung vor.

Bei Satteldächern sind Flachdachanteile bis max. 30% der überbauten Grundstücksfläche (Hausgrund) zulässig.

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

##### Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zugelassen:

FD 0-5°, PD 5-15°, SD 30-40°

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Dachneigung zu verwenden. Das zuerst begonnene Bauvorhaben gibt die Gestaltung vor.

Für alle Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.



## 2.2 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte Dächer.

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden, glänzenden Materialien. Solaranlagen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Flachdächer und Flachdachanteile, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen 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 betragen. Dies gilt nicht für in die Dachfläche integrierte Kollektoren (Indachmontage).

Auf Flach- und Pultdächern sind auch aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 2,0 m zum Dachrand zulässig.

## 2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Satteldächern unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform zulässig.

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

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zum Hauptfirst mind. (Ansichtsmaß gemessen) 1,0 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Auf einer Dachseite sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

## 2.4 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Auf Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind bei Satteldächern untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max.  $\frac{1}{2}$  der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) und zur Außenwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,50 m über Haupttraufhöhe zugelassen.



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

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

Schotter und Steingärten sind unzulässig.

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 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze) auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße 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.

Ausgenommen sind hier Reihenmittelhäuser.

### **4. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die Einfriedigung kann erfolgen durch, Heckenbepflanzung, Holzzäune (Jägerzaun oder ähnliches), Maschendrahtzaun, Stab- oder Doppelstabmattenzäune. Zäune jeglicher Art sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich nur einseitig eingewachsen zulässig, Sichtschutzeinflechtungen sind unzulässig.

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

### **5. Höhenlage des Geländes** (§ 74 (3) 1 LBO)

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

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

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn bis zur Auffüllung des Geländes zu dulden.

Der bei den Bauarbeiten anfallende Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken durch Auffüllungen des Geländeniveaus unterzubringen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein. Ausgenommen ist der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen.



## **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. Außenantennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

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

Satellitenempfangsantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

Die Aufstellung als freistehende Anlagen ist unzulässig. Sie sind an der Fassade oder auf der Dachfläche zulässig.

Der höchste Punkt der Außenantennenanlagen muss mindestens 0,5 m unterhalb der Firstlinie bzw. Oberkante Pultdach liegen. Zur Traufe und zur Giebelseite, bei Flachdach zu den Gebäuderändern, muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

## **8. Anzahl notwendiger Stellplätze** (§ 74 (2) 2 LBO)

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

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 2,0 Stellplätze herzustellen.

## **9. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 8. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

## **10. Niederschlagswasser** (§ 74 (3) 2 LBO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



#### IV. Verfahrensvermerke

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                   | am 25.11.2019                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 3. Vorentwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xyxy                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 5. Öffentliche Auslegung   | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 6. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung    | am xx.yy.xyxy                    |
| 7. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 8. Öffentliche Auslegung   | vom xx.yy.xyxy<br>bis xx.yy.xyxy |
| 9. Als Satzung beschlossen                                       | am xx.yy.xyxy                    |
| 10. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten           | am xx.yy.xyxy                    |

Ausgefertigt:

Elchesheim-Illingen, den

---

Rolf Spiegelhalder

Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub

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