

# GEMEINDE STARZACH

## BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "MÜHLACKER III, 1. ÄNDERUNG" IN SULZAU

### Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Stand: 26.04.2010



**Planung:**  
**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Bahnhofstraße 44  
Obere Gasse 19

**Städtebau . Umweltplanung**  
67346 Speyer  
72108 Rottenburg am Neckar

**info@stadtplanung.com**  
Telefon 06232/67760  
Telefon 07472/26452

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### Rechtsgrundlagen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S.698, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 14.02.2006 (GBl. S. 20).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen gilt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

**Zulässig sind** Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zugelassen werden können** Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhen) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die maximalen Trauf- (TH) und/oder Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen. Die Firsthöhe wird von der EFH bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen.

Für die höchstzulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH als Rohfußbodenhöhe) ist in der Planzeichnung die Höhe über dem Bezugspunkt eingetragen. Bezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte (Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze von

Baugrundstück und Verkehrsfläche); bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel beider Bezugspunkte.

Bei den nach den örtlichen Bauvorschriften (III.1.1) im WA 2 zulässigen Pult- und Zeldächern kann die festgesetzte Wandhöhe um 1,5 m überschritten werden, wenn die Firsthöhe und die Dachneigung eingehalten werden.

Bei Zwerch- und Querhäusern, die nach den örtlichen Bauvorschriften (III.1.1) im WA 1 und WA 2 zulässig sind, darf die festgesetzte höchstzulässige Traufhöhe auf maximal die Hälfte (50%) der Gebäudelänge überschritten werden.

- 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) darstellen, sind zulässig; je Baugrundstück ist über Garagen und überdachte Stellplätze hinaus ein Nebengebäude mit höchstens 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.  
Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Darüber hinaus sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken im Außenbereich folgende Abstände einzuhalten:  
mit dem Dach von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden 0,5 m;  
mit der Wand / den Stützen von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden 1,0 m;  
mit maximal 1,0 m hohen Stützmauern und Einfriedigungen 0,5 m; sind diese höher als 1,0 m, vergrößert sich der Abstand um die Mehr-Höhe.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**  
Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

  - 7.1 Minimierung der Versiegelung**

    - Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen,
    - nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken
    - und öffentliche Stellplätze im Straßenraumsind mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

## **7.2 Bodenschutz**

Der Mutterboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

## **7.3 Straßen- und Gebäudebeleuchtung**

Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

## **7.4 Entwässerung**

Drainagen sind unzulässig.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Innerhalb der mit Leitungsrecht festgesetzten Fläche ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Baugrundstück ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

## **11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

## II. HINWEISE

### 1. Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

### 2. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

### 3. Hochwasser des Neckars

Für die Ortslage Sulzau wurden 2002 Schutzmaßnahmen gegen ein hundertjährliches Hochwasser realisiert. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des durch diese Maßnahmen geschützten Bereichs. Die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich liegt für Sulzau jedoch noch nicht vor. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet trotz der Schutzmaßnahme als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich im Sinne von § 80 WG einzustufen ist.

Insbesondere bei den an die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden bebauten Grundstücke Flst.Nr. 9/4 bzw. 9/6 angrenzenden Grundstücksflächen im Nordosten des Geltungsbereichs ist mit anstehendem Grundwasser vor allem dann zu rechnen, wenn der östlich verlaufende Neckar Hochwasser führt. Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind zu treffen (z.B. Abdichtung von Untergeschossen, Sichern von Zisternen gegen Auftrieb usw.). Die Einholung eines Boden- und Gründungsgutachtens wird empfohlen.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### Rechtsgrundlagen

#### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8. August 1995, (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBl., S. 615), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl., S. 809, 814)

Mit dem Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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

##### 1.1 Dachgestaltung

Es sind symmetrische, gleich geneigte Sattel- und Walmdächer sowie im WA 2 auch Pult- und Zeltdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag geregelt.

##### 1.1.1 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine der Farbskalen Rot über Braun zu anthrazit bis grau, Glas, begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude und bei Dachaufbauten, Querhäusern und Zwerchhäusern können auch andere Materialien zugelassen werden.

##### 1.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhäuser und Zwerchhäuser sind nur bei Sattel- und Walmdächern zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Schlepp- oder symmetrischen Giebelgauben zulässig. Bei Dachaufbauten sowie Querhäusern und Zwerchhäusern ist eine gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes gegenläufige Dachneigung nicht zulässig. Dächer von Querhäusern (Vor- oder Rücksprünge der Außenwand, durchbrochene Traufe) und Zwerchhäusern (über die Traufe durchlaufende Außenwand) sind wie Dachaufbauten zu gestalten.

Querhäuser und Zwerchhäuser dürfen die festgesetzte Traufhöhe im Rahmen der Regelungen nach 1.2.2 überschreiten.

Es gelten folgende Längenbeschränkungen:

- Die Gesamtlänge von Querhäusern und Zwerchhäusern darf je Dachseite die Hälfte (50%) der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und, Dacheinschnitten je Dachseite darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der First der Dachaufbauten, Querhäuser oder Zwerchhäuser darf den Hauptfirst nicht überragen. Zum Ortgang, zu benachbarten Gauben, zu Dacheinschnitten und Kehlen muss mit Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Querhäusern und Zwerchhäusern ein Abstand von mindestens 1,20 m eingehalten werden.

2. **Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.
  
3. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
  
4. **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**  
Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne zur Rückhaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Anlagen müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,2 l/s) in den Mischwasserkanal entleert wird:

<i>angeschlossene Dachfläche in m<sup>2</sup></i>	<i>erforderlicher Drosselabfluss in l/s</i>	<i>Mindest- Rückhaltevolumen in Liter</i>
<i>bis 60</i>		<i>2.000</i>
<i>bis 90</i>		<i>3.000</i>
<i>bis 120</i>	<i>0,2</i>	<i>4.000</i>
<i>bis 150</i>		<i>5.000</i>
<i>ab 151</i>		<i>6.000</i>

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann.

Für die Brauchwassernutzung ist ein Antrag bei der Gemeinde zu stellen.

Rottenburg am Neckar, den 26.04.2010

  
Thomas Weigel

**NACHTRIEB & WEIGEL**  
Städtebau . Umweltplanung