ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

Gemeinde Allensbach Gemarkung Hegne

INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- C. HINWEISE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
 in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 m.W.v. 01.08.2019
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind ausschließlich zulässig:

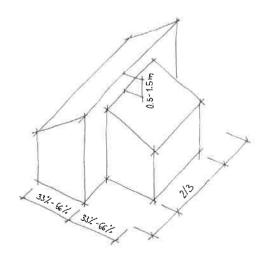
1.1.1 Satteldächer (SD)

Dachneigung für Satteldächer 25 – 45

1.1.2 First höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer

Der Höhenversatz muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tiefer liegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Das Verhältnis der Tiefe der beiden Pultdachbereiche muss zwischen 1:1 bis max. 1:2 liegen (Maßgebend sind die Fassadenlängen, Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).



Seite 2/9

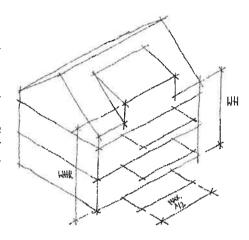
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19 10 2021

Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens 2/3 der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.

Im Bereich des tiefer liegenden Pultdachs sind keine Gauben zulässig.

Dachneigung für höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer 25 – 45

Bei Satteldächern und am First höhenversetzen gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.



1.1.3 Flachdächer (FD)

Flachdachgebäude sind zulässig.

Hinweis: Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, so dass das 3. Obergeschoss nicht als Vollgeschoss errichtet werden darf.

1.1.4 Abwalmungen

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten / Sonstige Dachformen

Dachgauben und Widerkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Dachgauben und Widerkehre dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Die maßgebliche Dachlänge bei Walmdachflächen ergibt sich aus der mittleren Länge zwischen Trauf- und Firstkante der Dachfläche.

Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Gaubendächer sind nicht als Flachdachterrassen zulässig. Dachgauben und Widerkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen.

Flache oder flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind zu begrünen, sofern sie nicht im Rahmen des Bauordnungsrechts und nachbarrechtlich zulässig als Terrasse genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht, die Oberkanten dieser Anlagen müssen jedoch die maximale Firsthöhe einhalten.

Spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen).

Seite 3/9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

1.3 Doppelhäuser

Die jeweils zusammengehörenden Doppelhaushälften müssen ohne Abweichung auf der Grenze profilgleich errichtet werden. Dies gilt für die straßenseitige Bauflucht, die Gebäudetiefe, Wandund Firsthöhe sowie die Dachneigung.

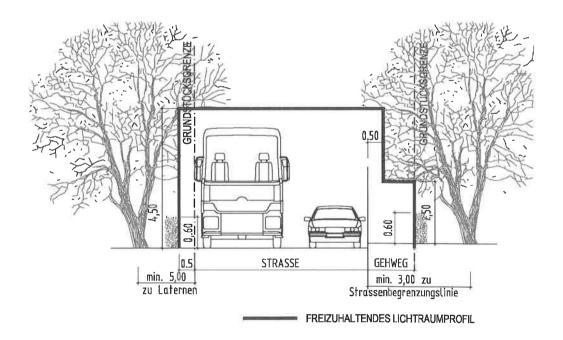
Die Gestaltung zusammengehörenden Doppelhaushälften muss als bauliche Einheit erfolgen. Erdgeschoßfußboden- und Geschoßhöhen müssen dabei identisch sein. Die Art und Farbe der Dacheindeckung sowie die Art und Farbe der Fassadengestaltung von zusammengehörenden Doppelhaushälften müssen ebenfalls als bauliche Einheit erstellt werden.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedungen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LB0)

2.1 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologische hochwertigen Steingärten mit Trockenmauern, sofern sie je Grundstücke eine Grundfläche von 50 m2 nicht überschreiten.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Seite 4/9

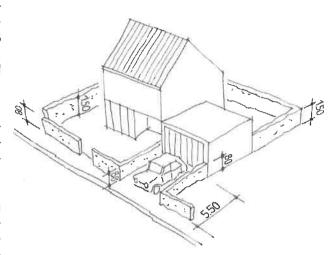
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

2.2 Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe) gemäß Pflanzliste im Anhang, Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Jegliche Einfriedung muss mindesten 50cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Massive blickdichte Einfriedungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutz-



zäune und -mauern). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen

Hinweis: Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBI. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

- 2.3 Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentliche Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,75 m betragen.
- 2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die geplanten Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind im Rechtsplan eingetragen.
- 2.5 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsund Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Seite 5/9

"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

GEMEINDE ALLENSBACH GEMARKUNG HEGNE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung

(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.
- 3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet werden.

4. Bodenaushub / Geländeveränderungen

(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Das Gelände des Plangebiets ist straßenseitig auf die angrenzenden Straßen durch Aufschüttungen gleichmäßig bis maximal auf Oberkante der Straßenbegrenzung anzugleichen. Aufschüttungen innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche dürfen auch höher als 1,50 m über dem natürlichen Gelände sein. Innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche dürfen Aufschüttungen bis maximal auf die festgesetzte EFH-Höhe erfolgen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Kellergeschoss talseitig möglicherweise voll in Erscheinung tritt. Aufgrund der maximalen Anfüllhöhen von 1,50 m kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

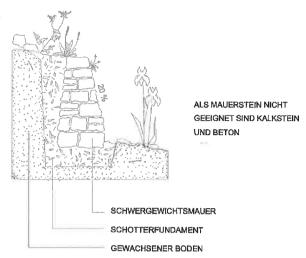
Seite 6/9

GEMEINDE ALLENSBACH

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verweisen. Bei der Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeveränderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.

Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.



Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tierund Pflanzenarten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

- Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigtes Regenwasser sofern möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Dabei sind immer die notwendigen Abstände zum Nachbargrundstück zu beachten.
- Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.
- 5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- 5.4. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht Seite 7/9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

6. Weitergehende Empfehlungen

- 6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.
- 6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.
- 6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.
- 6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.
- 6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

Seite 8/9

"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"

GEMEINDE ALLENSBACH GEMARKUNG HEGNE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN STAND 19.10.2021

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich

(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan "Kloster Hegne – Wohnen im Tal" wird hingewiesen.

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4. Drainagen

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

5. Lärmschutz bei stationären Geräten

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

6. Bau und Betrieb Von Erdwärmesonden

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden im Plangebiet bedarf der Einzelfallprüfung durch die technische Fachabteilung Wasser und Abfall. Es gelten unter Umständen Tiefenbegrenzungen.

Allensbach 19.10.2021

Bürgermeister:

Stadtplaner:

Seite 9/9