



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauBG, §§ 1-22 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauBG, §§ 1-15 BauNVO)

WA1, WA2, WA3 = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO.
Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauBG, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauBG, §16 Abs.3 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß.
Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.
Ausnahmsweise kann für Zwerchgiebel, Querbauten oder Gebäuderücksprünge eine Überschreitung des Höchstmaßes der Traufhöhe (TH) bis maximal zur festgesetzten Firsthöhe FH zugelassen werden (§16 Abs.5 BauNVO) (siehe hierzu auch 2.4).
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs.2, i.V. mit §20 BauNVO)
Höchstmaß entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
1.2.4 Zugestuhle (§9 Abs.3 BauBG, §18 Abs.1 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Höhen sind die unteren Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §22 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil
a1 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 15 m begrenzt.
a2 = abweichende Bauweise, entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ist die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil ist für Hauptgebäude einzuhalten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig (siehe auch Ziffer 1.2.2).

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberirdisch und dürfen durch unterirdische Bauteile überschritten werden (§9 Abs.3 BauBG).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG, §23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).
Soweit es sich dabei um Gebäude handelt, kann pro Baugrundstück ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 25 m³ zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

ZEICHNERKLÄRUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, § 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, § 16 BauNVO)
- SD 30-40°** Satteldach (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) mit Dachneigung
- TH = 6,20m** Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- FH = 10,80m** Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§ 16 Abs.3 BauNVO)
- a1, a2** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
- E** Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
- ED** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
- EDH** Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
- I** Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
- GA** Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
- Zulässige Firstrichtung** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG)
- Verkehrsfäche** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Gehweg** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Feldweg** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauBG)
- Fläche für Pflanzgebot, Randeingrünung** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauBG)
- Pflanzgebot: Zu pflanzender Baum** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauBG)
- Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, Ableitung bzw. Rückhaltung von unverschmutzt Niederschlagswasser** (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauBG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen** (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (§ 16 Abs.5 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Bäume"** (§ 9 Abs.1 BauBG)
- Nachrichtliche Darstellung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Pläne**

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauBG, §12 BauNVO)

- 1.7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit GA besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.
- 1.7.2 Überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsmitteln eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).
- 1.7.3 Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).
- 1.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, Retentionsfläche für unverschmutzte Oberflächenwasser (§9 Abs.1 Nr.14 BauBG)
Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von unverschmutzten Oberflächenwasser herzustellen. Flächen außerhalb des Rückstaubeereichs sind gemäß Planzgebot 1.11.1 zu bepflanzen (§9 Abs.1 Nr.25 BauBG).
- 1.9 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung (§9 Abs.1 Nr.15 BauBG)
Die im Plan eingetragenen Flächen sind als Grünflächen herzustellen. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauBG). Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser (siehe Ziffer 1.8).
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauBG)
- 1.10.1 Wasserdurchlässigkeit:
Offene Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung). Der neu zu erstellende Feldweg im am westlichen und nördlichen Gebietsrand ist als Grasweg herzustellen.
- 1.10.2 Unbebaute und unbefestigte Flächen:
Unbebaute und unbefestigte Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.10.3 Regenwasserableitung:
Der Regenwasserablauf von Flächen (z.B. Dachflächen), auf denen unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt, ist an die auf dem Grundstück zu erstellende Retentionszisterne (siehe Ziffer 2.7) anzuschließen.
- 1.10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung:
Für die Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen:
- entsprechende Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. Hochdrucklampen oder LEDs),
- Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung,
- Verwendung von matten, nicht reflektierendem Material bei den Masten,
- Einsatz staubdichter Leuchten,
- die Lichtpunkthöhe der Lampen sollte so gering wie möglich sein. Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standortliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten (Beachtung (Verkehrs-)Sicherheit),
- die Beleuchtungsstärke darf bei maximal 2.700 lx liegen,
- die Wellenlängen muss über 540 nm (UV-frei) liegen.
- 1.10.5 Maßnahmen gegen Kleintierfallen:
Bauliche Anlagen sind durch enge Röhren Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sowie Ausgussöffnungen so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.
- 1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauBG)
- 1.11.1 Fläche für Pflanzgebot Pflg (Ortsrandeingrünung):
Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind als extensive Wiesen mit kräuterreichem, heimischem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“, zu bepflanzen. An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen innerhalb der Fläche Pflg sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziffer 1.11.1.4 Pflanzliste 3 oder Obstbäume gemäß Ziffer 1.11.4 Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 1.11.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen (Mischverkehrsfläche, WA2 und WA3):
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziffer 1.11.4 Pflanzliste 1 zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Baumscheibe mit wasserdurchlässiger und durchwurzelbarer Bodenschicht vorzusehen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 3 m abgewichen werden.
- 1.11.3 Pflanzgebot auf Baugrundstücken:
Je Baugrundstück ist pro angefangene 120 qm mit Gebäuden überbaubar Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau- oder Obstbaum gemäß Ziffer 1.11.4 Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 1.11.4 Pflanzlisten

Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten (geplante Regenwasserumlauf) abgewichen werden.

- 1.11.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen (Mischverkehrsfläche, WA2 und WA3):
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziffer 1.11.4 Pflanzliste 1 zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Baumscheibe mit wasserdurchlässiger und durchwurzelbarer Bodenschicht vorzusehen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis maximal 3 m abgewichen werden.
- 1.11.3 Pflanzgebot auf Baugrundstücken:
Je Baugrundstück ist pro angefangene 120 qm mit Gebäuden überbaubar Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbau- oder Obstbaum gemäß Ziffer 1.11.4 Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
- 1.11.4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Straßenbegleitende Bäume
Pflanzqualität: StU 18-22, mit Drahtballierung, Aufstufung für Straßenraum
Feld-Ahorn, Schneeball-Ahorn, Hainbuche, Grauerle, Späth-Weide, Purpur-Eiche, Späth-Weide, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Gefüllte Vogel-Kirsche, Zier-Linde, Trauben-Eiche, Stadt-Linde, Silber-Linde, Ungarische Silber-Linde, Kirm-Linde
Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG)

Säulenförmig wachsende Bäume:
Pflanzqualität: StU 18-20, gemessen 1,0 m über Gelände
Kegel-Eiche, Französischer Ahorn, Spitz-Ahorn, Pyramiden-Hainbuche, Hainbuche, Apfelbaum, Japanische Zelkove
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG, § 23 BauNVO)
Zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauBG)

Pflanzliste 2: Obstbäume
Pflanzqualität: Hochstamm mind. 140 cm, veredelt, 2 x verpflanzt, StU 12-16 cm, zweijährige Krone (aus mind. vier starken Trieben)

Apfelsorten:
Berner Rosenapfel, Bittenfelder Sämling, Bökenapfel, Böttlinger Weinapfel, Brauner Matapfel, Bretbacher, Danziger Kantapfel, Fries-Sommerkalvi, Gehrs Rambur, Gingers Luken, Glockenapfel, Göppinger Musch, Grahms Jubiläumapfel, Hauxapfel, Herzogin Olga, Jakob Fischer, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Karlina, Kees, Krügers Dickapfel, Linseholer Sämling, Lukanapfel, Mauzenapfel, Oberländer Himbeerapfel, Rheinischer Edelapfel, Roter Stettiner, Sonnenwirsapfel, Späthühnder Tafelapfel, Unsapfel, Zaubergäurapfel

Birnen:
Bayerische Weinbirne, Geddelbacher Mostbirne, Gelbe Wadelbirne, Grüne Jagdbirne, Karcherbirne, Kirchensaller Mostbirne, Metzele Birnbaum, Nibelungen Birne (Hutzebirne), Painschbirne, Paulbirne, Prevost Birnbaum, Welsche Birnbaum (Kohlbirne), Wilde Eierbirne

Süß- und Brennkräutchen:
Empfohlen werden frühe Südkirschenorten: Kassina Frühe, Butlat;

Pflaumen, Zwetschen, Mirabelben und Renekloden:
Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche; Mirabelle aus Nancy; Zibarte (Wildpflaume)

Wildrosen:
Vogelkirsche Prunus avium; Holzapfel Malus sylvestris; Mährische Eberesche Sorbus aucuparia 'Eduis'; Spielring Sorbus domestica; Eläenros Sorbus torminalis

Pflanzliste 3: Pflanzung Ortsrandeingrünung (Laubbäume)

Pflanzqualität: Als StU 18-20, mit Drahtballierung, Aufstufung für Straßenraum, Vorkommensgebiet / Herkunftgebiet
Südwestdeutsches Hugel- und Bergland
Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Grauerle, Birke, Hainbuche, Gewöhnliche Haselnuss, Gewöhnliche Esche, Vogel-Kirsche, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Sal-Weide, Winter-Linde, Tilia cordata, Tilia platyphyllos

1.12 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs.3 BauBG)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzuschließen.

1.13 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauBG)

Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

1.14 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.2 BauBG)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineintragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.15 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauBG)

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den privaten Grundstücken unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig. Glas- und Oberflächen von Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform:
Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Für Winkelbauten oder Zwerchgiebel sind abweichende Dachformen zulässig.
Dachneigung:
Dachneigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Die Dachneigung eines Doppelhauses und einer Hausgruppe muss einheitlich sein.
Für Winkelbauten oder Zwerchgiebel sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Dachdeckung:
Dachdeckung der Satteldächer ist mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen sowie mit Dachbegrünung zulässig.
Außerdem sind Sonnenkollektoren, Fotovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen zugelassen.
Wintergartenverglasungen sind zugelassen.
Gerägendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.
Außerdem sind Fotovoltaikmodule und sonstige zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen zugelassen.

Für Dachflächenanteile von Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdächern, die als Dachterrasse genutzt werden, sind auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

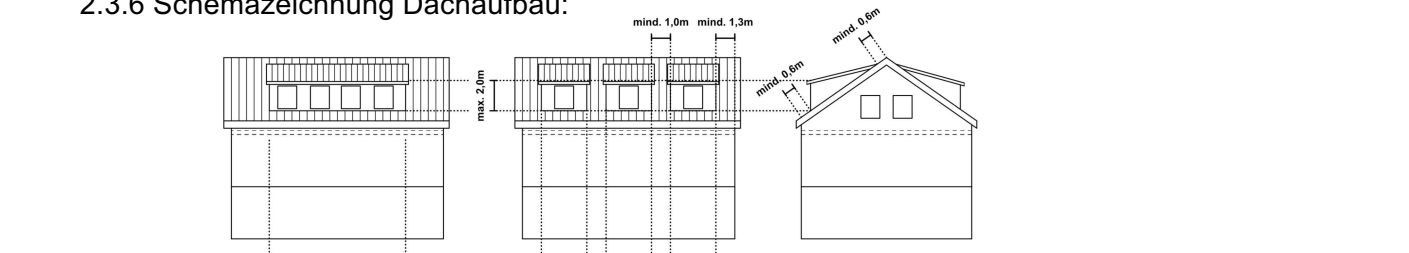
Bei Nebenanlagen nach §14 BauNVO als Gebäude sind abweichende Dachformen und Materialien zugelassen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

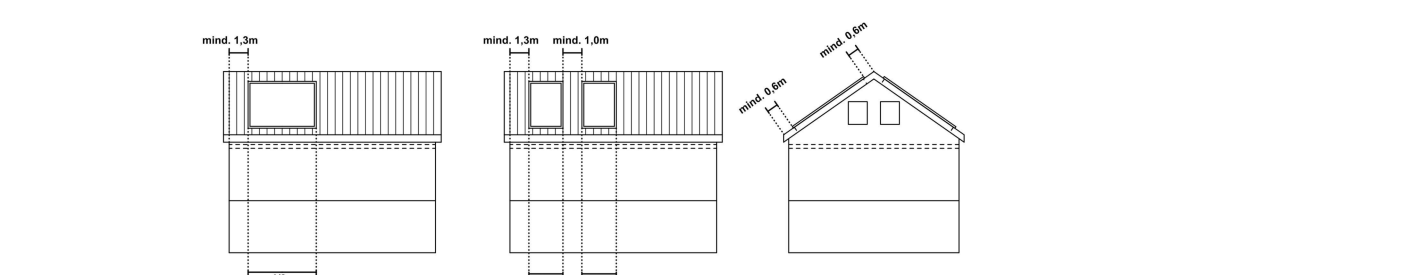
Dacheinschnitte:
Technische Aufbauten in Form von thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig.
Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitten sind auf Hauptgebäuden mit folgenden Maßgaben zugelassen. Diese Maßgaben gelten nicht für Technische Aufbauten in Form von thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule.

- 2.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung größer als 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 2,00 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zur Oberkante der Gaubenaußenwand (Vordarsicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 2,00 m nicht überschreiten.
- 2.3.3 folgende Abstände sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten einzuhalten:
- zum Ortsgang: mind. 1,30 m
- zur Traufe: mind. 0,60 m (in den Dachschrägen gemessen), im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen, mind. 0,60 m (in den Dachschrägen gemessen)

- 2.3.4 Auf einer Dacheiste dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen.
- 2.3.5 Die Dachaufbauten eines Gebäudes auf einer Seite (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppen) müssen dieselbe Form (z.B. Schlepptgaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.
- 2.3.6 Schemazeichnung Dachaufbauten:



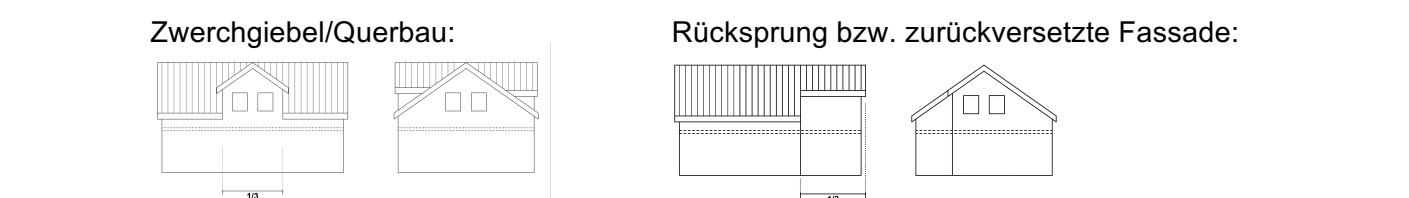
2.3.7 Schemazeichnung Dacheinschnitt:



2.4 Zwerchgiebel, Querbauten und Gebäuderücksprünge (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 2.4.1 Zwerchgiebel und Querbauten sowie Gebäuderücksprünge (siehe hierzu auch 1.2.2-) mit folgenden Maßgaben sind zulässig:
- Die Gesamtlänge von Zwerchgiebel und Querbauten sowie Gebäuderücksprünge darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge bei Einzelhäusern und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge bei Doppel- und Reihenhäusern betragen.
- Der höchste Punkt eines Zwerchgiebels oder eines Querbaus darf den First des Gebäudes nicht überschreiten

2.4.2 Schemazeichnung Zwerchgiebel und Rücksprung:



2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedigungen:
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,00m und von Hecken bis zu 1,50m zulässig. Zulässig sind auch Zäune aus thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodulen.

Mauern:
Mauern sind nur als notwendige Stützmauern in Form von Naturstein trockenmauern zulässig. Darüber hinaus sind notwendige Stützmauern bei Garagenzufahrten entlang der Nachbargrenze als Betonmauern zulässig.

Gestaltung von Freiflächen:
Unbebaute und unbefestigte Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen (Ausschluss von Stein- und Schottergärten). Zulässig sind auch thermische Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs.1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Für Wohnungen wird eine Stellplatzverpflichtung mit 1,5 Stellplätze je Wohnung festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.

2.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Rückhaltung von Regenwasser, das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Rückhalteanlage für Regenwasser mit einer Droschleinrichtung (z.B. Retentionszisterne) mit einem Drosselabfluss von 0,2l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen. Das Rückhaltevolumen der Rückhalteanlage muss mindestens 2,0m³ je 100 m² Dachfläche betragen. Die Rückhalteanlagen können weiteres Volumen zur Brauchwassernutzung enthalten. Das auf begrünten Dachflächen entstehende Rückhaltevolumen für Regenwasser kann auf das Rückhaltevolumen der Rückhalteanlage angerechnet werden.

3 Hinweise

- 3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass jede Festsetzung des Bebauungsplanes für sich betrachtet eingehalten werden muss. Dies kann bedeuten, dass bei Berücksichtigung anderer Festsetzungen oder anderer fachgesetzlicher Regelungen eine Festsetzung im Einzelfall nicht eingehalten ausgenutzt werden kann.
- 3.2 Es wird empfohlen die in Ziffer 2.7 festgesetzten Rückhalteanlagen mit einem zusätzlichen Brauchwasservolumen zu erstellen. Beim Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten. Gemäß §12 Trinkwasserverordnung „Abwasseranlagen“ sind die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, die Zisternen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und die im Haushalt zusätzlich zu der Trinkwasserinstallation installiert sind unverzüglich dem Gesundheitsamt des Landratsamts Göppingen anzumelden. Ein entsprechendes Anzeigeformular steht auf der Homepage des Landkreises Göppingen, Bereich Gesundheitsamt zum Download bereit.
Eine Verbindung zwischen Trink- und Brauchwasserinstallation ist verboten. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß §13 Abs. 1 TrinkwV Anlagen für die Verteilung von Trinkwasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben sind.

- 3.3 Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Kennzeichen der Hinweischilder für die Straßen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauBG wird hingewiesen.
- 3.4 Bei allen Bauvorhaben sollten Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitten
- Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dacheinschnitten sind auf Hauptgebäuden mit folgenden Maßgaben zugelassen. Diese Maßgaben gelten nicht für Technische Aufbauten in Form von thermischen Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule.
- 3.5 Auf die Bestimmungen des §44 BauNVO zum Artenschutz wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird auf artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Juli 2025 verwiesen. Im Hinblick auf den Artenschutz gelten darüber hinaus folgende Hinweise:
- Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung für die Erschließungsmaßnahme dürfen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.
- Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden, sollten großflächige Verglasungen, Sonnenschutzsysteme, Glasfassaden sowie verglaste Ecktürme und transparente Balkone- und Terrassenbereiche vermieden werden. Sollte das nicht möglich sein, sind die für Vögel wirksamen Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Wirksame Maßnahmen sind unter www.vogelglas.vogelwarte.de oder in der Veröffentlichung der Ländersarbeitsgemeinschaft für Vogelschutz: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Beschlussfassung 01/21 oder Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht aufgeführt.
- Zur Förderung des Artenschutzes am Haus und im Siedlungsbereich wird auf die Anregungen für Bauherren unter www.artenschutz-am-haus.de verwiesen.

Aus der Naturschutzrechtlichen Genehmigung auf Umwandlung eines Streuobstbestandes und Ausnahme zur erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops ergibt sich, dass Baumfällarbeiten ausschließlich im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar eines jeden Jahres erfolgen dürfen.

- 3.6 Doppelhäuser dürfen, dass aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit Lärm und Gerüchen infolge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen ist. Diese sind von den künftigen Bewohnern zu dulden. Wird bei der Durchführung von Bau- und Gründungsarbeiten Grundwasser angegriffen, ist ein Wasserschutzverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt Untere Wasserbehörde einzureichen. Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt Untere Wasserbehörde anzuzeigen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären.
- 3.7 Auf den Geotechnischen Bericht „Erschließung Wohnbebauung „Beim Bäume, Hattenhofen“ des Büros VTG Straub, Donzdorf vom 14.05.2025 wird hingewiesen. Der Bericht kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
Für jedes einzelne Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 3.8 Auf das Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 der GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH vom Juli 2025 und die darin beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs in den Boden wird hingewiesen. Gemäß § 202 BauBG ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Die Wiederverwendung brauchbaren Erdraus auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes (LKrWVG) zum Erdmassenausgleich gemäß §3 Abs.3 LKrWVG wird verwiesen. Nach §3 Abs.4 LKrWVG ist bei einem Anteil von mehr als 50% Bodenaushub der verfahrensführenden Stelle ein Abfallverwertungsgut vorzulegen. Der Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. Für Aufschüttungen von Boden ist vorrangig der abgetragene Boden zu verwenden.
- 3.9 Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Bei der Bearbeitung des Bodens und bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19331 (Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen.
Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
Bei der Bearbeitung des Bodens und bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten wird auf §§ 6-8 der Bundesbodenschutzverordnung und die Bestimmungen der DIN 19331

(Verwertung von Bodenmaterial) hingewiesen. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

- 3.10 Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß und innerhalb des Bebauungsplangebietes auf Flächen, die ohnehin bebaut werden, beschränkt werden. Spätere Freiflächen und Flächen für die Regenwasserrückhaltung sollten vom Baubetrieb soweit möglich freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen. Notwendige Bodenarbeiten sollten bodenschonend mit geeigneten Geräten wie z.B. Kettenfahrzeugen ausgeführt werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind am Ende der Baumaßnahme mit geeignetem Gerät tiefgründig zu lockern. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- 3.11 Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden.
Wird im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffälliges Material angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- 3.12 Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung i öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.13 Nach Erkenntnis des Landratsamt Göppingen liegt das Plangebiet im Zustrombereich zum Sauerbrunnen Hattenhofen.
Der Schutz dieses Wassers vor anthropogenen Verunreinigungen genießt oberste Priorität, die sauerwasserführende Gesteinschicht (Angulatusandstein-Formation) darf daher nicht tangiert werden. Sämtliche Maßnahmen zur Gewinnung von Erdwärme dürfen maximal bis zur Oberkante der darüber liegenden Arienalkalk-Formation reichen. Nach hieriger Einschätzung kommt die Arienalkalk-Formation im Plangebiet ab ca. 40m Tiefe (je nach Topographie) zu liegen. Dies ist bei der Planung bzw. Bemessung von Erdwärmesonden zu beachten.
- 3.14 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung einer Wärmepumpe im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens folgende Unterlagen und Informationen beizulegen sind:
- Standort der geplanten Wärmepumpe
- Hersteller und Modell der geplanten Wärmepumpe
- Details zur Lärmminierungsmaßnahmen (falls vorgesehen)
- 3.15 Zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen wird bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen auf die Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2 verwiesen.
Folgende Maßnahmen dienen zum Beispiel zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen von Photovoltaikanlagen auf Dächern:
- Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad, die dem Stand der Technik entsprechen
- Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:
BauBG Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

PlanVz 90 Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landkreis: GÖPPINGEN
Gemeinde: HATTENHOFEN
Gemarkung: HATTENHOFEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bäume"

Maßstab 1:500

Planverfasser:
MELBER & METZGER
VERMESSUNG PLANUNG GEODÄSIE
VERMESSUNGSPLANUNG GEODÄSIE
KON + 49 (0) 7022 501 38-0 + FAX + 49