

# Bebauungsplan

# „Osterwiesen II“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

## Teil 2: Textteil

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	21.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	28.10.2021
Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungsbeschluss	17.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses	24.02.2022
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	vom 04.03.2022 bis 07.04.2022
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht	24.02.2022
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am	__ . __ . ____
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung	__ . __ . ____

Ausgefertigt: Lorch, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ M. Funk, Bürgermeisterin

**In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am** \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Gefertigt von:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH  
Hermann-Schwarz-Straße 8  
73072 Donzdorf  
Projekt-Nr. 20-344

Gefertigt am:

17.02.2022

## HINWEIS

Der Bebauungsplan „Osterwiesen II“ kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,26ha, davon sollen 14.617m<sup>2</sup> als Wohnfläche entwickelt werden. Die Grundfläche, die nach §19 Abs.2 BauNVO mit Anlagen im Sinne des §19 überdeckt sein darf, beträgt ca. (14.617m<sup>2</sup> x 0,4 =) 5.847m<sup>2</sup>. Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB; auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Artenschutzrechtliche Belange sind jedoch immer zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde von Dipl.-Ing. Annette Titze von outdoor ART durchgeführt. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Dies entspricht den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ des Bebauungsplans „Osterwiesen II“ in Lorch-Unterkirneck. Dieser ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet und befindet sich innerhalb der Gemarkung Lorch. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 257/1, 257/17, 257/16, 257/15, 257/14, 257/13, 257/12, 256 (Im Österle), 257/23, 258 (Kaiserstraße) und 257/2. Die Flurstücke Nr. 257/25 und 257 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)            | i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 16.07.2021 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)   | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021                          |
| 4. Landesbauordnung (LBO)           | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2021                                      |

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

WA

### Allgemeines Wohngebiet - WA1 und WA2 § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässige Nutzungen sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



### Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck entsprechenden Anlagen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 BauNVO

### 1.2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

In WA I und WA II:

**0,4** = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Angabe im zeichnerischen Teil in römischen Zahlen) zulässig.

Bezugshöhe:

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzungen in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

In WA I und II: TH max. 6,50m

Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen

BZH

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlagen (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

In Abhängigkeit der Dachneigung (DN):

In WA I und WA II bei der Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern

DN	0 – 5°:	GH max. 6,50m
DN über	5°-15°:	GH max. 7,50m
DN über	15° - 30°:	GH max. 8,50m
DN	über 30°:	GH max. 8,50m

Ausnahme: Bei der Errichtung von Hausgruppen wird als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) festgesetzt:

In Abhängigkeit der Dachneigung (DN):

In WA II bei der Erstellung von Hausgruppen

DN	0 – 5°:	GH max. 7,00m
DN über	5°-15°:	GH max. 8,50m
DN über	15° - 30°:	GH max. 9,00m
DN	über 30°:	GH max. 9,00m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) sowie die Attika dürfen die Dachhaut um max. 0,50m überragen.

### 1.3 **Bauweise** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

In WA I:

**Offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO



Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In WA II:

**Offene Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

### 1.4 **Zahl der Wohneinheiten** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

### 1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB



Siehe Einzeichnung im Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO  
(Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen)  
um bis zu 1,5 m
- Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO  
(Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Treppenhäuser und Treppenab-/aufgänge)  
bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m
- Terrassen

sind gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Von der Bundesstraße B 297 ist gemäß Planeinschrieb ein Anbauverbot innerhalb 20,00m von dem bestehenden Fahrbahnrand einzuhalten.

Von der Kaiserstraße (258) ist gemäß Planeinschrieb ein Anbauverbot innerhalb 15,00m von dem bestehenden Fahrbahnrand einzuhalten.

## 1.6 **Stellung baulicher Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Siehe Einzeichnung im Plan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

## 1.7 **Garagen und Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 1.7.1 **Offene Stellplätze**

Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

### 1.7.2 **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5m einhalten.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Carports sind mind. Auf ihrer Zufahrtsseite (ohne Tor) sowie einer Seitendwand offen herzustellen.

## 1.8 **Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

### **Flächen für die Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers**

1) Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen zu dulden.

2) Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gegen die angrenzenden Grundstücke durch Rabatten bzw. Bordsteine abgegrenzt. Diese, sowie die hierfür erforderlichen Fundamente, können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

3) Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

4) Die Masten für Verkehrsschilder sowie die hierfür erforderlichen Fundamente können sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke befinden und sind zu dulden.

## 1.9 Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Abs.1a sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster zulässig).

Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 sind als Ausnahmen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

## 1.10 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Siehe Einschrieb im Lageplan.



Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.



Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß zeichnerischem Teil festgesetzt.



Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung festgesetzt. Diese sind von dem Nutzungszweck der Fläche widersprechenden Anlagen und Nutzungen freizuhalten.

## 1.11 Regenwasserbehandlung § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB

### 1.11.1 Regenwasserableitung

Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln (Dimensionierung siehe 2.7) und über das öffentliche Trennsystem den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zuzuführen.

### 1.11.2 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzte Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzungen, die dem Nutzungszweck widersprechen oder diesen beeinträchtigen, freizuhalten.

Bei der Herstellung dieser Fläche ist auf ein ausreichendes Rückhaltevolumen zu achten.

## 1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig, z. Bsp. Aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.  
Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u.a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis einschließlich 5° Dachneigung sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zum mind. 80% mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) belegt werden.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden.
- Bepflanzungen der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebiets (siehe Pflanzgebot)

### 1.12.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) § 9 Abs.1 Nr. 25a) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden; es ist auf die Verwendung von autochthoner (einheimischer) Herkunft des Pflanzmaterials zu achten. Nadelgehölze sind unzulässig.

### 1.12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume / Sträucher § 9 Abs.1 Nr. 25b) BauGB



#### Pflanzgebot (PFG) – Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Einzelbäumen gem. Einzeichnung im Lageplan.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb einer Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Je Baugrundstück sind mindestens 2 Einzelbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Die tatsächlichen Standorte können bis zu 5m von den festgesetzten Standorten abweichen.



*Hinweis:* Die Regelungen des Nachbarrechtgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet dieser Festsetzungen zu beachten.

**1.12.3 Flächenhaftes Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB**

In Flächen mit flächenhaftem Pflanzgebot gemäß zeichnerischem Teil sind freiwachsende Hecken und Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**1.12.4 Pflanzempfehlungen**

Für die Anpflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden folgende Baumarten empfohlen:

<b>Straßenbäume:</b>
Felsenbirne
Kornelkirsche
Zieräpfel
Weißdorn
Rotdorn
Apfeldorn
Zierkirschen

Für die Anpflanzung von Bäumen in den straßenabgewandten Bereichen der privaten Gärten sind gebietsheimische Sträucher, Bäume und schwachwachsende Obstbäume zu verwenden.

**1.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwand und Erdwall § 9 Abs.1 Nr.24**

1. Auf der festgesetzten öffentlichen (Grün-)Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entlang der Bundesstraße (B 297) sowie Teilen der Kaiserstraße (258), gemäß zeichnerischem Teil, ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,40m über Straßenniveau zu errichten.
2. Auf der privaten (Grün-)Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entlang der Kaiserstraße, gemäß zeichnerischem Teil, ist ein Lärmschutzwand in Form eines Erdwalls mit einer Höhe von 1,50m zu errichten.

Verweis auf das schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Osterwiesen II“ der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle vom 02.02.2022.

## **1.14 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – passiver Lärmschutz** § 9 Abs.1 Nr.24

Im Planbereich an den direkt angrenzenden Grundstücken zur B 279 und zur Kaiserstraße (K 3273) sind aufgrund der näheren Umgebung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen:

1. Die Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden
2. Sofern die Anforderungen durch 1. nicht erfüllt werden können, wird die Anbringung von schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen empfohlen
3. Die entsprechende Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der Außenlärmpegel

Die zur Ausführung erforderlichen Werte sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Osterwiesen II“ der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle vom 02.02.2022 zu entnehmen.

Dieses kann bei der Stadtverwaltung Lorch eingesehen werden.

Verweis auf das schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Osterwiesen II“ der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle vom 02.02.2022.

## 2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO

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

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2.1.1 Dachform und -neigung der Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude

Zulässige Dachformen gemäß zeichnerischem Teil sind Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD). Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5m beträgt.

Zulässige Dachneigungen sind:

Satteldach	25° - 40°
Walmdach	10° - 25°
Pultdach	5° - 10°
Zeltdach	10° - 25°
Flachdach	0° - 5°

#### 2.1.2 Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

#### 2.1.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

#### 2.1.4 Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Materialien in naturroten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer

etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

#### Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis einschließlich 5° Dachneigung sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dächer die mind. 80% mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen etc.) belegt werden sowie Überdachungen von Terrassen und Eingängen oder Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

#### Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig.

Ausnahme: Anlagen für Solarenergiegewinnung auf Flachdächern dürfen mit einer Neigung von bis zu 45° errichtet werden. Um gestalterischen Aspekten nachzukommen, ist eine 50cm hohe Attika zu errichten. Solaranlagen dürfen die Dachflächen seitlich nicht überragen.

### **2.1.5 Fassaden**

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie im Fassadenbereich sind unzulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen; ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

### **2.2 Außenantennen** § 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

## 2.3 Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr.2 LBO

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0m<sup>2</sup> Fläche je Grundstück zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 2,0m überragen.

## 2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.4.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nichtüberbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.4.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. Aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

### 2.4.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig, in einem Abstand von 1,5m zu bzw. entlang öffentlicher Fahrbahnen nur bis max. 0,8m. Der Mindestabstand zur Fahrbahn muss 0,50m betragen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen Stützmauern aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

*Hinweis:* Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet dieser Festsetzungen zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.

Hierbei muss nach max. 1,0m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50% der direkt darunterliegenden Mauer-/ Böschungshöhe eingehalten werden.

Kulturfähiger Oberboden im Bereich der Aufschüttung oder Abgrabung ist im Vorfeld zu sichern und nach erfolgtem Bodenauftrag oder -abtrag wieder einzubauen.

Die endgültige Höhenlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Folge von geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist in den Baugenehmigungsunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Erdaushub ist nach Möglichkeit im Gelände (durch Geländemodellierung) wieder einzubauen. Überschüssiger oder belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen. Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 4LBodSchG zu berücksichtigen.

#### **2.4.4 Einfriedungen**

Tote Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,5m einhalten und dürfen inklusive Stützmauern max. 1,5m hoch sein.

Lebende Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,0m einhalten und dürfen inklusive Stützmauern max. 1,5m hoch sein.

*Hinweis:* Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet dieser Festsetzungen zu beachten

### **2.5 Niederspannungsleitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO**

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.6 Stellplatzanzahl § 74 Abs.2 Nr.2 LBO**

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Gefangene Stellplätze sowie Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carport) können **nicht** als Stellplatz angerechnet werden.

### **2.7 Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO**

Zur Schonung des Wasserhaushalts ist der jeweilige Eigentümer zur Dachflächen- und Oberflächenwasserrückhaltung von unbelastetem Regenwasser verpflichtet. Die Art der Regenwasserrückhaltung ist zu wählen aus:

1. Erstellung einer Retentionszisterne. Das Retentionsvolumen muss mindestens 2m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf beträgt 0,2l / s / 2m<sup>3</sup>.
2. Extensive Dachbegrünung. Die Aufbaudicke des Pflanzensubstrats muss mindestens 10cm betragen.

3. Versickerung über eine mindestens 30cm mächtige, mit Rasen bewachsene und belebte Bodenschicht

Den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis zur ausreichenden Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück beizulegen.

Die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstalltionen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 sind zu beachten.

## **2.8 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer, den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## 3 Hinweise

### 3.1 Allgemeine Hinweise

Zur Genehmigung sollen im Bauantrag die Außenanlagen mit dargestellt werden; insbesondere Geländehöhen und Stützmauern. Ebenfalls kann im Einzelfall zusammen mit dem Bauvorhaben die Vorlage von örtlich aufgenommenen anerkannten Geländeschnitten verlangt werden. Der Nachweis der Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBO VVO in den Planunterlagen darzustellen.

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben (§ 3 Abs.6 BauVorIVO).

Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.

Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.

### 3.2 Grundwasser

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

### 3.3 Boden, Bodenschutz, Geotechnik

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.



### Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen nur notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen (zulässige Bodenpressung  $< 4 \text{ N/cm}^3$ ) ausgeführt werden.

### Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **3.4 Denkmalpflege**

Sollten bei Erarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur dachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## **3.5 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird auf das Gutachten „Lorch-Unterkirneck, BG Osterwiesen - Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung“ des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG verwiesen.

## **3.6 Einsatz erneuerbarer Energien**

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Der Einsatz von Solaranlagen (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solarenergieanlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird die Verlegung entsprechender Leerrohre im Gebäude empfohlen.
- Die Unterbringung von Schornsteinen auf Norddächern (Verschattung)

### **3.7 Artenschutz**

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatspotenzialanalyse durch Dipl.-Ing. Anette Titze durchgeführt. Es wird auf das Gutachten „Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatspotenzialanalyse verwiesen.

Gemäß § 39 BAatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o.a. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

### **3.8 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs.3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### **3.9 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder anderen nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten werden und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

### **3.10 Lärmschutz**

Es wird auf das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Osterwiesen II“ von der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle vom 02.02.2022 verwiesen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.3 des Gutachtens dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen. Sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die Geräuschimmissionen an den Baugrundstücken abweichen von den in dem vorliegenden Gutachten dargestellten Werte (z.B. infolge von Abschirmeffekten durch bereits erstellte Gebäude) können die abweichend ermittelten Werte verwendet werden.

### **3.11 Emissionsschutz**

Es wird auf das Geruchsgutachten „Bebauungsplan Osterwiesen II“ von der Müller-BBM GmbH vom 06.04.2021 verwiesen.

### **3.12 Starkniederschlag**

Es ist zu beachten, dass bei Starkniederschlag Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke fließen und gegebenenfalls Schaden an und in den Gebäuden verursachen kann. Es wird dringend empfohlen die geplanten Gebäude vor Starkniederschlag zu schützen.

Empfohlen werden unter andren wasserdichte und überflutungssicher Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten /Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.