



Gemeinde Hüttisheim
Stöcklesäcker IV
Bebauungsplan mit Grünordnung
nach §30 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand 31. Juli 2013

1. Änderung mit Beschluss am 4. März 2015

Planungsrechtlichen Festsetzungen

nach §9 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom
20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom
11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom
30.07.2011 (BGBl. I. S. 1509, 1510)

Örtliche Bauvorschriften

nach §74 Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO-BW)
vom 8. August 1995 (GBl.S.617) zuletzt geändert
durch Gesetz vom
03.12.2013 (GBl. S.389,440)



mit
Dipl. Ing. Martin Popp Architekt Stadtplaner
Dipl. Ing. Barbara Baumann Landschaftsarchitektin

I	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 1a(1), §9(1)1-26 und §9(3) BauGB	
1	Art der baulichen Nutzung gem. §9(1)1 BauG	
1.1	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO	Die gem. §4(3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1)1 BauGB	
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) §16,17,19 BauNVO	0,35 GRZ Gem. §19(4)1 BauNVO sind Garagen und Zufahrten in die Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gem. §19(4)1+2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,5
2.2	Zahl der Vollgeschosse §18 BauNVO	I + II
3	Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen §9(3) BauGB	Bezugspunkt für die folgenden Höhenangaben ist die festgesetzte Fertigfußbodenhöhe (FFH) im Erdgeschoss. Diese ist gemittelt entsprechend der Geländeneigung im Grundstück.
3.1	Höhenlage §18 BauNVO	FFH 508,75 (üNN) (vgl. Angabe im Plan) Die festgesetzte Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (FFH) darf um 2 Stufen (ca. 30 cm) nach oben oder unten über- bzw. unterschritten werden.
3.2	Abgrabungen und Auffüllungen §1a(1) BauGB, §18 BauNVO i.V.m. §74(3)1 LBO-BW	Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich für Anpassungen des Geländes für Freisitze im Anschluss an das Erdgeschoss (maximal 0,6 m) Bezugspunkt ist die festgesetzte FFH (siehe Pkt 3).
3.3	Höhe der baulichen Anlage §18 BauNVO	Die festgesetzten maximalen Wandhöhen beziehen sich beim geneigten Dach auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut; es gilt 6,00 m Wandhöhe maximal bei zwei Vollgeschossen, 4,00 m Wandhöhe maximal bei 1 Vollgeschoss; für das Gebäude mit Flachdach gilt: 6,20 m Wandhöhe maximal Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage mit geneigtem Dach; es gilt: 8,20 m Firsthöhe maximal Bezugspunkt ist jeweils die festgesetzte FFH (siehe Pkt 3) für Garagen gilt 3,00 m Wandhöhe maximal
4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen §9(1)2 BauGB	
4.1	Bauweise §22(2) BauNVO	Offene Bauweise zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

4.2	Baulinien, Baugrenzen §23 BauNVO	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im Plan dargestellt.
4.3	Stellung der baulichen Anlagen §9(1)2 BauGB	Im Lageplan ist der Vorschlag zur Gebäudestellung enthalten; eine Drehung der Gebäuderichtung um 90° ist zulässig
5	Nebenanlagen §9(1)4 BauGB	
5.1	Stellplätze und Garagen §12(6) BauNVO	Garagen und Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nur für Garagen und Zufahrten ausgewiesenen Flächen. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
5.2	Nebenanlagen §14(1) i.V.m. §23(5) BauNVO	Baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. §2(2) LBO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht zulässig sind sie zwischen Baugrenze und öffentlichen Flächen, bzw. in den privaten Freiflächen die mit Pflanzgeboten festgesetzt sind. Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude zulässig mit max. 20 cbm umbautem Raum.
6	Zahl der Wohneinheiten §9(1)6 BauGB	Zulässig sind 2 Wohneinheiten je Einzelhaus. Zulässig ist 1 Wohneinheit je Doppelhaus. Zwei Wohneinheiten sind ausnahmsweise möglich, wenn das Grundstück über eine geeignete Größe verfügt.
7	Flächen von Bebauung freizuhalten §9(1)10 i.V.m. §1a(3) BauGB	Entlang der privaten Grundstücke, die östlich an den Feldweg (FINr. 2488) angrenzen und nördlich an die Krautgärten ist ein 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Dieser dient zur Minderung des Eingriffs und zur Ergänzung der Ortsrandausbildung. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sorten auszuführen. (vgl. Artenliste Sträucher)
8	Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB	Die gesamte Straßenverkehrsfläche ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung; „Verkehrsberuhigter Bereich – Spielstraße“ festgesetzt. Die Straße hat eine Breite von 6 m, die Fahrbahn ist 4 m breit und versiegelt, begleitet von einem 2 m breiten befestigten aber unversiegelten Mehrzweckstreifen.
9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und naturnahe Ableitung von Niederschlagswasser §9(1)14 BauGB i.V.m. §74(3)2 LBO-BW	Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt im Trennsystem in den öffentlichen Freiflächen - zur Drosselung und Verdunstung über offene Mulden / Mulden-Rigolen. Die Niederschlagswässer von Dächern und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken können auf dem Grundstück gesammelt (in Zisternen) und als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in einer Retentionsmulde (begrüntes Erdbecken mit flachen Ufern) zurückgehalten und gedrosselt dem Vorfluter (Schmiehe) zugeleitet.
		Entwässerungsmulden und Retentionsflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Der Wasserabfluss muss dauerhaft gewährleistet sein.

10	Öffentliche u. private Grünflächen §9(1)15 BauGB	
10.1	Öffentliches Grün mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün	Straßen- und Gehweg begleitendes Grün sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.
10.2	Private Grünfläche – Zufahrten und Stellplätze	Zufahrten und Stellplätze sind nicht versiegelt herzustellen z.B. mit Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundener Decke.
10.3	Freiflächengestaltungsplan	Zur Beurteilung der Umsetzung der Festsetzungen zu Entwässerung, zu befestigten Flächen, Pflanzbindungen und Pflanzenerhalt ist den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan anzufügen.
11	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20, §1a(3) BauGB	
11.1	Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich §9(1a) BauGB	
	Ausgleichsfläche Bachlauf	A1 Entwicklung eines standortgerechten Gehölzsaumes am Bachufer durch Pflege vorhandener Ufergehölze und Ergänzung mit standortgerechten Arten
	Ausgleichsfläche Obstwiese	A2 Pflege bestehender Obstbäume und Neupflanzung von Streuobstbäumen auf der den Bach begleitenden Wiese A4 Neupflanzung von Streuobstbäumen auf der den Weg begleitenden extensiver Wiese
	Ausgleichsfläche freiwachsende Hecken	Gehölzpflanzung mit Arten der Artenliste Sträucher A3 südliche Eingrünung von Baugrundstücken A5 westliche Eingrünung von Baugrundstücken A6 Pflanzung einer Strauchhecke mit Entwässerungsmulde am westlichen Ortsrand
11.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs §9(1a) BauGB	Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme herzustellen als extensive Wiese mit Streuobstbäumen. Sie ist dauerhaft zu pflegen. Zwei Grundstücke im Bereich der Krautgärten stehen als Ausgleichsfläche Obstwiese am Ortseingang zur Verfügung.
		Weitere Möglichkeiten an Ausgleichsflächen für Obstwiesen im Bereich der Krautgärten sind in Aussicht gestellt; sie sind im Plan nicht parzellenscharf dargestellt.
12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(25a) BauGB	Jegliche Bepflanzung muss sich an dem Artenspektrum heimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten orientieren. (vgl. Artenlisten Bäume, Sträucher)
12.1	Pflanzgebot Bäume im Öffentlichen Straßenraum	Bäume sind als Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von $\geq 16-18$ cm zu pflanzen. (vgl. Artenliste Bäume) Wegen der reduzierten Straßenbreite sind die Baumscheiben der Straßenbäume mit ca. 1,80/1,80 m verhältnismäßig beengt. Der Wurzelraum ist deshalb außerdem mit mind. 8 m ³ durchwurzelbarer, strukturstabiler Vegetationstragschicht zu befüllen. Der Stamm ist zu schützen, die Baumscheibe ist extensiv zu begrünen.

12.2	Pflanzgebot Bäume auf privaten Grundstücksflächen	Je Grundstück ist mindestens ein Baum - Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der im Lageplan eingetragene Standortvorschlag ist nicht bindend.
12.3	Pflanzgebot Strauchpflanzung auf privaten Grundstücksflächen	Entlang der Ausgleichsfläche Hecke am Feldweg FINr. 2488 und entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zu den Krautgärten sind gemäß Plandarstellung frei wachsende Strauchhecken innerhalb der Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Ziersträuchern darf nicht mehr als 10% betragen.
	Artenliste Gehölze	Allgemeine Hinweise: * in Gewässernähe ** geeignete Straßenbäume *** nur Einzelexemplare **** regionale Sortenempfehlung für Streuobstanbau beachten
	Standortgerechte Bäume der I. und II. Ordnung	<p>Bäume I. und II. Ordnung, Obstbäume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alnus glutinosa (Schwarzerle)* - Acer campestre (Feldahorn) - Acer platanoides (Spitzahorn)** - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Bertula pendula (Hänge-Birke) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche) - Fraxinus excelsior (Esche) - Prunus avium (Vogelkirsche)** - Populus tremula (Zitterpappel) - Quercus robur (Stieleiche) - Salix x rubens (Fahlweide)* - Salix triandra (Mandelweide)* - Sorbus aucuparia (Eberesche = Vogelbeere)** - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)** - Ulmus glabra (Bergulme) <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obstbaumsorten (Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Quitte, Zwetschge) als Hochstämme mit Kronenansatz über 1,80 m **** - Juglans regia (Walnuss)
	Artenliste Sträucher	<p>Bäume III Ordnung / Sträucher</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alnus incana (Grauerle)* - Amelanchir lamarckii, Hochstamm (Kupferfelsenbirne)** - Carpinus betulus, Hecke (Hainbuche) - Corylus avellana (Hasel) - Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘, Hochstamm (Apfeldorn)** - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)*** - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) - Ligustrum vulgare (Liguster) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus padus (Traubenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe) - Rhamnus carthartica (Kreuzdorn) - Rhamnus frangula (Faulbaum) - Rosa canina (Hundsrose) - Rubus fruticosus (Brombeere) - Salix aurita (Ohrweide)* - Salix cinerea (Aschweide = Grauweide)* - Salix caprea (Salweide)* - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Sambucus racemosa (Traubenholunder) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) - Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)

13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern §9(25b) BauGB	
13.1	Erhalt Bäume und Gehölze	Festgesetzte zu erhaltende Bäume und Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

II	Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO-BW	
1	Baukörper gem. § 74(1)1 LBO-BW	
		Zulässig ist - das zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach, - das eingeschossige Gebäude mit steil geneigtem Dach sowie - Gebäude mit Flachdach
2	Dächer gem. § 74(1)1 LBO-BW	
2.1	Dachneigung	Das zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach hat eine Dachneigung von 18°-25° Das eingeschossige Gebäude mit steil geneigtem Dach hat eine Dachneigung von 32°-48° Das Gebäude mit Flachdach ist nur zweigeschossig zugelassen. Die Dachform der Garagen kann sich am Dach des Wohngebäudes orientieren; Garagen mit Flachdach sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrasse genutzt werden.
2.2	Dachdeckung	Zulässig sind alle Dacheindeckungen in roten, braunen und grauen Farbtönen; nicht zugelassen sind glänzende und reflektierende Oberflächen Zugelassen sind außerdem flächige Verglasungen zur Gewinnung von Passivenergie und Elemente zur Gewinnung von Solarenergie, wenn diese mit dunklem und nicht glänzendem Material eingefasst sind. Diese Elemente dürfen nicht aufgeständert sein; sie müssen zusammenhängend, klar gruppiert und ohne Versatz auf dem Dach angeordnet sein.
2.3	Dacheinschnitte	sind nicht zugelassen
2.4	Dachgauben	sind als Schleppegauben nur zugelassen bei dem steil geneigten Dach von 32° und mehr. Die Schleppegauben sind auf allen Dachflächen einheitlich auszuführen; sie dürfen in ihrer Summe nicht mehr als 2/3 der Hauslänge betragen. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1.50 m betragen

3	Außenanlagen und Freiflächen gem. § 74(1)3 LBO-BW	
3.1	Einfriedungen	Als Einfriedung sind zulässig: - Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Stahlstäben zu öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Fußwege - transparente Stahlgitterzäune und Maschendrahtzäune an gemeinsamen Grenzen zweier Baugrundstücke
		Die Höhe der Einfriedung ist mit 1,00m – 1,20m festgesetzt. Der Abstand vom Boden muss mind. 10 cm betragen. Zaunsockel und freistehende Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungshecken aus geschnittenen Laubgehölzen sind mit max. 1,20 m zulässig. Nicht zugelassen sind Einfriedungshecken aus Nadelgehölzen.
		Einfriedungen müssen von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – einen Abstand von 0,5 m einhalten. Das gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an die Mehrzweckfläche angrenzen. Die freigehaltene Fläche ist als extensive Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche dient im Winter der Schneeablage.
3.2	Befestigte Flächen	Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
3.3	Nebenanlagen	Bewegliche Abfallbehälter sind auf der Grundstückseite zur Straße unterzubringen, integriert im Hauptgebäude, in der Garage oder zusammen mit Grundstückseinfriedungen
4	Freileitung gem. § 74(1)5 LBO-BW	Versorgungsleitungen für Elektrizität, Kommunikationstechnik und sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdreich verkabelt zu führen. Die vorhandene Freileitung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zu verkabeln.

III	Hinweise	
	Zu Straßenbeleuchtung	Die Straßenbeleuchtung ist umweltschonend auszuführen: Anzahl, Abstrahlung, Höhe und Wahl des Leuchtmittels sind so zu wählen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt minimiert wird. Aus Gründen von Energieeinsparung und Haltbarkeit werden Leuchten mit LED empfohlen.
	Zu Baumpflanzungen	Der Abstand von tief wurzelnden Bäumen zu unterirdischen Leitungen muss mindestens 2,50m betragen. Bei geringeren Abständen sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.
	Zu Baumpflanzungen im Bereich der Krautgärten	Der Abstand der Bäume und Sträucher muss von den Leiterseilen der Freileitung einen Abstand von 5 m einhalten.

	Zum Schutz des Bodens	Auf allen zu bebauenden und zu befestigenden Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahme der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühest möglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.
	Zu Boden- und Grundwasserschutz	<p>Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind so zu bearbeiten, dass keine Verdichtungen entstehen.</p> <p>In den tiefer liegenden Grundstücke der Bauabschnitte III und IV kann eine gespannte Grundwassersituation vorliegen. Grundstücksbezogene Grundwasserbeurteilungen sind hier erforderlich mit entsprechenden Maßnahmen, möglicherweise bis hin zum Verzicht auf eine Unterkellerung.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.</p>
	Zu Aushubarbeiten	Bei Aushubarbeiten können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Gemeinde oder Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.
	Zum Einbau von Zisternen	Beim Einbau von Zisternen muss §17 der Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
	Zu Lärm- und Geruchsemissionen	Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Feldern ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen sind zu tolerieren, soweit sie einem ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsablauf entsprechen.
	Zu Anlegung von Zufahrten an die Hauptstraße	<p>Die Zustimmung und die baulichen Vorgaben für die Anlegung der Zufahrten auf dem Straßengrund der K7370 (Hauptstraße) werden vom Fachdienst Straßen erteilt.</p> <p>Bei der Anlegung von direkten Zufahrten sind beidseitige Sichtfelder von 3/70m vorzusehen. Diese sind ab einer Höhe von 0,80m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße von Hindernissen jeder Art freizuhalten.</p>