GEMEINDE RANGENDINGEN
LANDKREIS ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN
"AU"

in Rangendingen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Stand: 13.11.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure,Sachverständige
und Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

GEMEINDE RANGENDINGEN
Landkreis ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN "AU"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform ist frei. Für Flachdachgebäude gilt in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe eine abweichende Festsetzung (siehe 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen einzeln oder insgesamt 2/3 der jeweils zugeordneten Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 1,0 m von der Giebelwand und mindestens 1,0 m vom First betragen.

1.3. Dachdeckung

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern sind Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig, ebenso bei untergeordneten Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

1.4. Fassaden- und Dachgestaltung

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckungen sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien - ausgenommen Glas - unzulässig. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig. Fassaden und Dächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind unzulässig. Trapezbleche dürfen nur mit Farbanstrich verwendet werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Für Werbeanlagen und Automaten gilt:

- Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen dürfen den Straßenverkehr nicht beeinträchtigen und sind blendfrei zu gestalten.
- Werbeanlagen auf Dachflächen - mit Ausnahme von Vordächern - sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.
- Automaten sind nicht zulässig.

3. ANLAGEN ZUM SAMMELN UND ZUR VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen in Abhängigkeit zur Größe der anzuschließenden Dachfläche ein Mindestrückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Regenwasserkanal entleert wird:

Angeschlossene Dachfläche in m²	Erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindestrückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2000
bis 90	0,1	3000
bis 120	0,1	4000
bis 150	0,1	5000
> 150	0,1	6000

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

Die Brauchwassernutzung ist der Gemeinde anzuzeigen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

4.1. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

4.2. Einfriedungen

Für Einfriedungen gilt:

- Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedigungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Die Grundstücke dürfen mit Hecken, Buschgruppen oder Zäunen, insbesondere Holz- oder Kunstschmiedezäunen eingefriedigt werden. Nicht zulässig sind Stacheldrahtzäune.
- Die Einfriedigungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
- Abschrankungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4.3. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen

Bei notwendigen Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen ist auf das natürliche Gelände weitgehend Rücksicht zu nehmen.

Alle Geländeveränderungen (Abgrabungen, Auffüllungen) sind in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile). Geländeveränderungen müssen mit den Geländeverhältnissen auf den Nachbargrundstücken entsprechend abgestimmt werden.

Die maximal zulässige Höhe der Abgrabung/ Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von:

- 0 – 0,5% = 0,50m
- 5 – 13,0% = 1,00m.
- Bei mehr als 13% Neigung des Geländes können in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise höhere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zugelassen werden.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen im Abstand von 0,5m zur Straßenbegrenzungslinie Straßenaußenkante keine Stützmauern errichtet werden.

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen (§ 4 BodSchG, §§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG). Anfallendes nicht kontaminiertes Aushubmaterial (Oberboden) ist nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

4.4. Müllstandplätze

Sollen Abfallbehälter dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt bleiben, so müssen sie in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Die an den Sackgassen gelegenen Grundstücke müssen Ihre Abfallbehälter am Abholtag am festgesetzten Müllbehälter-Sammelplatz bereitstellen.

4.5. Sonstige Anlagen auf den Grundstücken

Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Aufbauten (z.B. Aufständerungen) zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Rahmen der Mindestanforderung nach der jeweils geltenden EnEV zulässig. Liegende Module sind grundsätzlich erlaubt. Freistehende bzw. gebäudeunabhängige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht zulässig.

5. ANTENNEN UND ANLAGEN FÜR DIE TELEKOMMUNIKATION SOWIE NIEDERSPANNUNGS- UND FERNMELDEFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr.4 und 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

Je Wohngebäude darf nur eine Antenne angebracht werden. Paraboloide Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragung sind bis zu einem Durchmesser von 1,0 m zulässig und sind farblich dem Standort am Gebäude anzupassen

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO, § 37 Abs.1 LBO)

Die Erschließungswege sind aus stadtgestalterischen Gründen so konzipiert, dass der ruhender Verkehr dort nicht untergebracht werden kann, sodass aus städtebaulichen Gründen einer erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden muss. Die Notwendigkeit eines erhöhten Stellplatznachweises auf den privaten Grundstücken wird zusätzlich auch dadurch hervorgerufen, dass im ländlichen Raum die ÖPNV-Anbindung - insbesondere in den Rand- und Nebenzeiten und an den Wochenenden – Versorgungslücken aufweist, welche sich in einer erhöhte Anzahl an PKW´s in den Haushalten niederschlägt, welcher Rechnung getragen werden muss.

Für den Bereich „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ist für Wohnungen festgesetzt:

- je Wohneinheit

- bis 50 m² Wohnfläche	1 Stellplatz
- von 50 – 80 m² Wohnfläche	1,5 Stellplätze
- über 80 m² Wohnfläche	2 Stellplätze

Stellplätze können im zugehörigen Stauraum (Garagen- oder Carportzufahrt) untergebracht sein, wenn der Stauraum eine Länge von mindestens 5,50m aufweist.

7. HINWEISE

7.1. Bestandsschutz

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen.
Auf dieser Basis bleiben grundsätzlich zulässig:

- Instandsetzungen,
- untergeordnete, unwesentliche Erweiterungen oder
- den veränderten Lebensgewohnheiten angepasste bauliche Veränderungen und Verbesserungen in untergeordnetem Umfang, ohne die die bestandsgeschützte Nutzung nicht möglich wäre.

7.2. Oberboden und Erdarbeiten

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).
Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

7.3. Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Ref. 84.2 im Regierungspräsidium Stuttgart zu melden.

Die Fundstelle ist dabei 4 Tage nach Anzeige unberührt zu lassen, wenn das Amt nicht einer Verkürzung zustimmt. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

7.4. Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

7.5. Geologie

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen. Die Standsicherheit von Böschungen und Mauern ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

7.6. Grundwasserschutz

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

7.7. Beleuchtungsanlagen

Zur Beleuchtung sind Natrium-Druckdampflampen oder andere nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

7.8. Einbauten auf privaten Grundstücken

Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör, Kabel und Kabelverteilerkästen, sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. Zudem werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig.

7.9. Bahnbetrieb

- Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe)
- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
- Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können.
- Vor jedem Baubeginn ist ein Flurstück zur Bahn, soweit noch nicht vorhanden, mit einer Tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, so dass weder Menschen noch Tiere noch irgendwelche Gegenstände auf das Bahngelände gelangen können.
- Der Mindestpflanzabstand von der äußeren Schiene hat für Sträucher bis zu 2,00 m Wuchshöhe = 4 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe bis 10,00 m = 9,00 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe über 10,00 m = 15,00 m zu betragen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln.

7.10. Lärmschutzwall

Die Pflege des geplanten Lärmschutzwalles entlang der L410 wird in drei Bereiche unterteilt:

Vorderseite / Straßenseite:
Die Unterhaltung der Vorderseite einschließlich der Straßenmulde wird von der Straßenbauverwaltung übernommen.

Wallkrone:
Die Unterhaltung der Wallkrone mit den größeren Gehölzen wird von der Gemeinde übernommen.

Rückseite:
Die Pflege der straßen-abgekehrten Seite muss von den jeweiligen Eigentümer der Privatgrundstücke erledigt werden.

Aufgestellt:
Empfingen, den 30.03.2016

zuletzt geändert am: 13.11.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige
und Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Rangendingen, den 13. NOV. 2017

Johann Widmaier, Bürgermeister

GEMEINDE RANGENDINGEN 6 ZOLLERNALBKREIS