

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Sontheim  
Gemarkung Sontheim, (Flur 0)



# Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren nach § 13a BauGB

## „Weiherrbraike II in Sontheim an der Brenz

Vorentwurf

### Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan

Stand: 25.01.2022

**Rechtsgrundlagen:****Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

**Landesbauordnung (LBO)**

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

**Gemeindeordnung (GemO)**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020. Stand: 01.01.2021 aufgrund Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat am xx.xx.2021 beschlossen wurden.~~

~~Sontheim an der Brenz, den~~

~~.....  
(Kraut) Bürgermeister~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2021 beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Sontheim an der Brenz, den~~

~~.....  
(Kraut) Bürgermeister~~

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
 "Weiherbraike II"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Weiherbraike II"  
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan:

"Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2" gemäß § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl  
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA1 und WA2“: GRZ = 0,4

3. Zahl der Vollgeschosse  
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA1 und WA2“:  
 (Höchstmaß) Z = max. II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA1“:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“:

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.  
Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets WA2“ ist ein durchgehender Baukörper mit einer Länge von 188 m festgesetzt. (siehe Planzeichnung)  
Die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands ist nur gegenüber der nördlichen Grenze des „Allgemeinen Wohngebiets WA2“ zulässig.

Hinweis: Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ erfolgt keine Festsetzung bzgl. Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

„Im Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind die Hauptgebäude zwingend an der vorgegebenen Baulinie auszurichten. Ein Zurücktreten von Nebengebäuden und Garagen um bis zu 1,0 m ist zulässig.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

Bei der Anlage der Garagen, Carports und Stellplätze sind die Sichtfelder im öffentlichen Verkehrsraum an den Einmündungen ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

## 7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

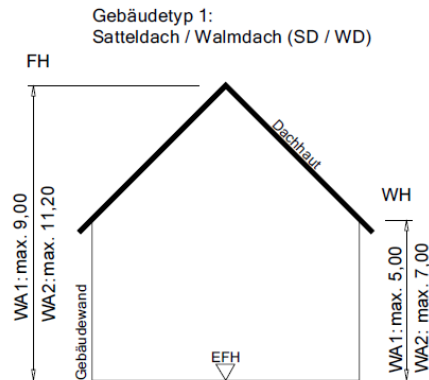
Als Bezugshöhe wird die Kante der Straßenverkehrsfläche festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.

Die EGFH (Oberkante Roh-Fußboden im Erdgeschoss) muss die Bezugshöhe um mindestens 0,20 m überschreiten. Die Bezugshöhe kann mit der EGFH maximal um 0,50 m überschritten werden.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

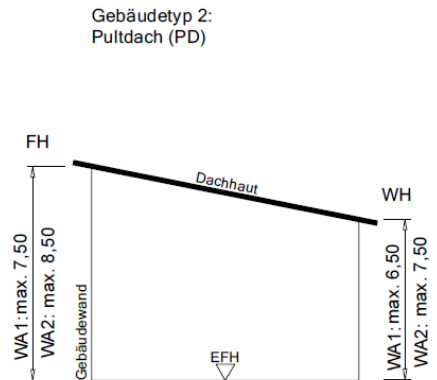
## 9. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstgrenze, gemessen zwischen EGFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante First für die jeweiligen Gebäudetypen gemäß u. a. Schema festgelegt:

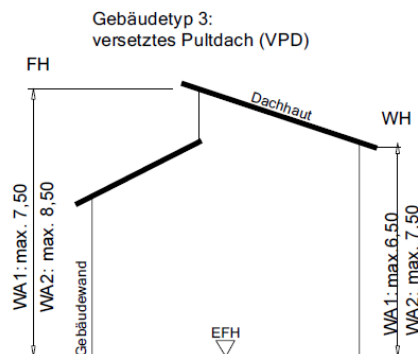


Hinweis: Dachneigung 22° bis 45°  
(siehe Ziff. III.1)

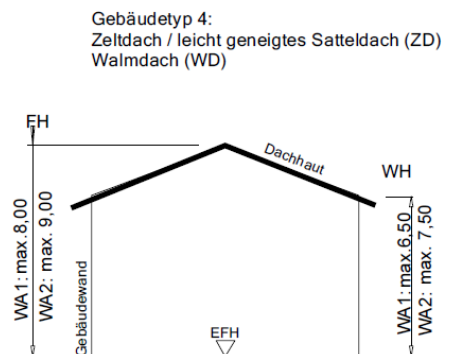
Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen um maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.



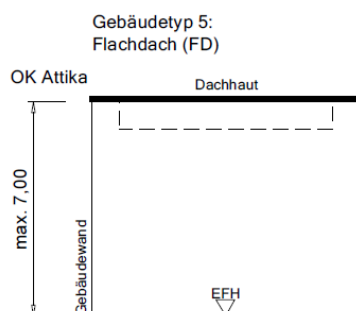
Hinweis: Dachneigung mind. 10°  
(siehe Ziff. III.1)



Hinweis: Dachneigung mind. 10°  
(siehe Ziff. III.1)



Hinweis: Dachneigung mind. 10°  
(siehe Ziff. III.1)



Im „Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ ist entlang der Baulinie eine durchgehende Mindestwandhöhe von 6 m zwingend einzuhalten.  
(siehe Planzeichnung: Baulinie)

Diese Bestimmung gilt auch für Nebengebäude und Garagen.

10. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten

(Wird zum Entwurf nachgetragen -soweit erforderlich)

11. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

„pfg 1“: Pro angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) oder hochstämmige Obstbäume nachfolgender Arten:

Laubbäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur

Obstbäume:

Apfel: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Sonstige Fruchtgehölze: Konstantinopler Quitte, Mispel

Bäume des Pflanzgebots „pfg 2“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet.

„pfg 2“: Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) oder hochstämmige Obstbäume der in „pfg 1“ genannten Arten.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

„pfg 3“: Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) der in „pfg 1“ benannten Arten.

„pfg 4“: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote von Sträuchern im Bereich der Lärmschutzwand sind als Schutzpflanzung zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind flächendeckende Gehölze / Feldhecken und mindestens zweimal verpflanzte Sträucher und Heister, einreihig, Abstand in der Reihe 1,5 m.

Folgende Straucharten sind anzupflanzen:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

„pfg 5“ Entlang der Lärmschutzwand sind Kletterpflanzen (Efeu, wilder Wein i. S., Clematis i. S., Knöterich) zu pflanzen.



## 12. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzeinrichtung:

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Es ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Wand herzustellen. Die Lage und die Höhe sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gilt folgendes: Fenster können in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht geöffnet bzw. zur Lüftung genutzt werden. Sie müssen mit Lüftungselementen ausgerüstet werden, um eine ausreichende Schlafqualität zu sichern.

## 13. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“:

Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Hinweis: Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ ist die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

## 14. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

15. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 15.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und zurückzuhalten. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Ziff. III Nr. 7.
- 15.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- 15.3 Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 15.4 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

16. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen.

17. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Bedarf wird zum Entwurf geprüft.

18. Stellung der baulichen Anlagen

Siehe Einzeichnung im Lageplan

„Im Allgemeinen Wohngebiet – WA2“ ist bei Hauptgebäuden die eingetragene Gebäudehaupttrichtung einzuhalten.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Weiherbraike II" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Bodenschutz (BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch).

Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

### 2. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist zu beachten.

### 3. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 4. Altablagerungen

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), § 23 (1) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

### 5. Nutzung von Regenwasser

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz ermöglicht die Nutzung von Regenwasser auf den Baugrundstücken. Durch die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers, beispielsweise als Brauchwasser, verringert sich das zu bewirtschaftende Wasser von den Baugrundstücken. Hiermit wird ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Entlastung der gemeindlichen Infrastruktur geleistet. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zu beantragen.

### 6. Baugrundgutachten / Bodengutachten

Geotechnischer Hinweis:  
(Regierungspräsidium Freiburg. LGRB)

xxx

### 7. Starkregenereignisse

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Den Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 8. Hochwasserschutz

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In Flächen im Überschwemmungsbereich eines  $HQ_{\text{extrem}}$  wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

## 9. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur derart erstellt werden, dass den Forderungen des § 33 Abs. 2 StVO Rechnung getragen wird. Hierzu muss unter anderem eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und Beeinträchtigung von Verkehrszeichen ausgeschlossen werden.

## 10. Hecken und Sträucher

Gemäß Ziff. 7.3.3 Abs. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) sind bei der Pflanzung von Hecken und Sträuchern die Aspekte der sozialen Sicherheit und der Verkehrssicherheit zu beachten. So sollen auch an Grundstücksausfahrten und insbesondere an den Einmündungen von Wohnwegen ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein.

## 11. Gartenflächen, Schottergärten (§ 21a NatSchG BW)

Gemäß § 21 a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg ist auf eine insektenfreundliche Gartengestaltung durch eine vorwiegende Begrünung der Gartenflächen hinzuwirken.

Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind nicht zulässig. Die Gartenflächen sollen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## 12. Photovoltaikpflicht (§ 8a Klimaschutzgesetz BW)

Auf die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche beim Neubau von Nichtwohngebäuden und Wohngebäuden wird hingewiesen.

## 13. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, auf Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, soweit dies mit der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen vereinbar ist.

14. Versickerung

(Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen durch Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen. Die Anlage von punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben) ist nicht zulässig.

15. Bauzeitenbeschränkung / Artenschutz

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Weiherbraike II"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weiherbraike II".

#### 1. Äußere Gestaltung: Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet-WA1 und WA2“:

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach/Walmdach, Pultdach, versetztem Pultdach, Zeldach/leicht geneigtem Satteldach oder Flachdach auszuführen:

Satteldächer/Walmdächer (Gebäudetyp 1 vgl. Ziff. I.9)

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.

Pultdächer (Gebäudetyp 2 vgl. Ziff. I.9)

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

Versetzte Pultdächer (Gebäudetyp 3 vgl. Ziff. I.9)

Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

Zeldächer/ leicht geneigte Satteldächer (Gebäudetyp 4 vgl. Ziff. I.9)

Es sind nur Zeldächer und schwach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

#### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

#### 3. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Das gilt nicht für Sichtfelder.

#### 4. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

## 5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“ sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## 6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,00 m sind unzulässig.

Hinweis:

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

## 7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

-Wird zum Entwurf gem. den Anforderungen des Entwässerungskonzepts geklärt-

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und einer Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I. 15.1). Die jeweiligen genannten Anforderungen sind zu berücksichtigen. Die Einleitung von häuslichem Abwasser ist unzulässig.

Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit einem Fassungsvermögen von mindestens xx m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. xx l/s x ha) herzustellen.

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen in den Regenwasserkanal ist einzubauen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung sowie durch das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.