

**NUTZUNGSSCHABLONEN**

1	WA III	SD/WD: TH <sub>max</sub> = 9,00 FH <sub>max</sub> = 13,00 0,4 PD/ZD: TH <sub>max</sub> = 10,00 FH <sub>max</sub> = 12,50 FD : GH <sub>max</sub> = 12,00
2	WA II	SD/WD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 10,00 0,4 PD/ZD: TH <sub>max</sub> = 7,00 FH <sub>max</sub> = 9,00 FD : GH <sub>max</sub> = 9,00
3	WA II	SD/WD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 10,00 0,4 PD/ZD: TH <sub>max</sub> = 7,00 FH <sub>max</sub> = 9,00 FD : GH <sub>max</sub> = 9,00
4	WA II	SD/WD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 8,50 0,4 PD/ZD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 7,50 FD : GH <sub>max</sub> = 6,00
5	WA II	SD/WD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 8,50 0,4 PD/ZD: TH <sub>max</sub> = 6,00 FH <sub>max</sub> = 7,50 FD : GH <sub>max</sub> = 6,00

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

Sonstige Planzeichen

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONEN**

Art der Nutzung	Max. zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Trauf-,First-, Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am ...23.01.2017...
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am ...03.02.2017...
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom ...06.02.2017... bis ...07.03.2017...
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom ...06.02.2017... bis ...07.03.2017...
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am ...18.12.2017...
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am ...18.12.2017...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am ...12.01.2018...
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom ...22.01.2018... bis ...23.02.2018...
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom ...22.01.2018... bis ...23.02.2018...
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)	am ...11.06.2018...
Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)	am ...11.06.2018...
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§ 10(3) BauGB)	am ...15.06.2018...
Ausfertigung:	Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ... gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS  
GEMEINDE  
**DAUCHINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN "AUF DER LEHR"

LAGEPLAN 11.06.2018

Gemeinde Dauchingen  
Deiblinger Str. 1  
78083 Dauchingen  
Tel.:07720 97770

Planungsgruppe KÖLZ GmbH  
Hoferstraße 9A  
71636 Ludwigsburg



SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

**DAUCHINGEN**

TEXTTEIL

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Auf der Lehr"**

**11. Juni 2018**

**Gemeinde Dauchingen  
Deißlinger Straße 1  
78083 Dauchingen  
Tel.: 07720/9777-0**

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 1.3 Bauweise
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
  - 1.5 Nebenanlagen
  - 1.6 Garagen und Stellplätze
  - 1.7 Anzahl der Wohneinheiten
  - 1.8 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
  - 1.10 Zufahrtsverbot
  - 1.11 Sichtfelder
  - 1.12 Versorgungsflächen
  - 1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
  - 1.14 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
  - 1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 1.17 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen
  - 1.18 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen
  
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Auf der Lehr"
  - 2.1 Dächer
  - 2.2 Fassadengestaltung
  - 2.3 Garagen und überdachte Stellplätze
  - 2.4 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
  - 2.5 Werbeanlagen
  - 2.6 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen
  - 2.7 Antennen
  - 2.8 Anzahl der Stellplätze
  - 2.9 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

- 3. HINWEISE
  - 3.1 Denkmalschutz
  - 3.2 Baugrund / Hydrologie
  - 3.3 Wasserrecht
  - 3.4 Boden- und Grundwasserschutz
  - 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung
  - 3.6 Erschließungsarbeiten
  
- 4. ALLGEMEIN
  - 4.1 Ordnungswidrigkeiten
  - 4.2 Rechtsüberleitungen
  
- 5. RECHTSGRUNDLAGEN

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

#### **1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

II/III = Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

THmax = maximal zulässige Traufhöhe

FHmax = maximal zulässige Firsthöhe

GHmax = maximal zulässige Gebäudehöhe

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (THmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Gebäudelänge nicht überschritten werden.



Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe (GHmax), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden.

### 1.3 **Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

- o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
nur Einzelhausbebauung zulässig
-  = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig

### 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- und Pultdach ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen von diesen Festsetzungen sind bis max. 10° zulässig.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Dachausrichtung entsprechend Planeintrag zum Hochpunkt hin anzuordnen.

### 1.5 **Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen usw., sowie maximal 1 Geräte-/Gartenhaus oder Gewächshaus bis 25 m<sup>3</sup> je Grundstück.

Ausnahmsweise können Gebäude als Nebenanlagen im Sinne einer gesicherten Fahrradabstellanlage bis max. 30 m<sup>2</sup> je Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Müllboxen oder vergleichbare Einrichtungen zur Unterbringung von Müllbehältern sind davon ausgenommen, sofern sie sich in die Einfriedungen integrieren und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Nebenanlagen dürfen dabei die für den Verkehrsablauf notwendigen Sichtverhältnisse nicht einschränken.

### 1.6 **Garagen und Stellplätze**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (5) und (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bzw. nur dort, wo sie durch das Planzeichen GA ausgewiesen sind.

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stützen und die Vorderseiten der Dachkonstruktion von Carports und überdachten Stellplätzen müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Tiefgaragen und ihre notwendigen Erschließungselemente sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.7 Anzahl der Wohneinheiten**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Grundstück ist im Bereich der Grundstücke mit der Nutzungsschablone 1 auf 14 Wohneinheiten, der Grundstücke mit den Nutzungsschablonen 2 und 3 auf 3 Wohneinheiten und der Grundstücke mit den Nutzungsschablonen 4 und 5 auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

**1.8 Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Gehwege
- Öffentliche Stellplätze (P), Pflanzflächen, Baumstandorte
- Müllbehälteraufstellfläche (M)
- Verkehrsgrünflächen i.S. § 127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

**1.10 Zufahrtsverbot**  
(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Zu- und Ausfahrtsverbote entlang der Deißlinger Straße (K 5706) und des "inneren" nördlichen Abschnitts des Ringerschließungselements für die unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksbereiche festgesetzt.

Im Verlauf dieser Zu- und Ausfahrtsverbote (entspr. Planteileintrag) sind unmittelbare Zu- und Ausfahrten zu den anliegenden Grundstücken nicht zulässig.

Die Zu- und Ausfahrtsverbote entlang der Deißlinger Straße (K5706) gelten ebenfalls für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

### 1.11 **Sichtfelder**

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Planteil sind die richtliniengerechten Sichtfelder (RASt 06) an der geplanten Einmündung des neuen Erschließungselements in die Deißlinger Straße (K 5706) dargestellt, die entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe zwingend dauerhaft von Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb aller richtliniengerechten Sichtfeldern von Einmündungen möglich.

Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken (Anfahrtsicht).

### 1.12 **Versorgungsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche (ca. 5,50 x 4,50 m) dient der Untergründung von Anlagen zur Elektrizitätsversorgung des Gebiets "Auf der Lehr" (Umspannstation).

### 1.13 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke**

(§ 9 (1) Nr. 17 (2) BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen so standsicher auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen auf den Nachbargrundstücken entstehen.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sind, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

Stützfundamente, die beim Straßenbau erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

### 1.14 **Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Minderung der Schalleinwirkung ist bei der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass das nachfolgende resultierende Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der im Planteil festgesetzten Schutzzonen mindestens entsprechend dem relevanten Lärmpegelbereich III (LPB III) gemäß DIN 4109 dimensioniert:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils IPB III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber-	35 dB



Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils IPB III
gungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Gebäude innerhalb der Schutzzone dürfen an den der Lärmquelle (Deißlinger Straße) abgewandten Fassaden nach DIN 4109 auch ohne gesonderten Nachweis bei offener Bauweise ein um jeweils 5 dB geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel angesetzt werden.

In der Schutzzone sind Schlaf- und auf der Nord- und Ostseite Wohnräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten (z. B. Schalldämmlüfter, Anschluss an zentrale Lüftungsanlage, etc.).

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der definierte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

**1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.15.1 Baufeldfreimachung

Das Baufeld ist außerhalb der Vogelbrutzeit ab dem 1. Oktober bis zum 28. Februar von Gehölzen oder Gebäuden freizumachen.

1.15.2 Beleuchtung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Auf der Lehr" ist die Außenbeleuchtung mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel  $\geq 80^\circ$ ) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) auszuführen.

Dabei ist darauf zu achten, dass keine Insekten tötenden Lampengehäuse verwendet werden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass angrenzende Flächen nicht bestrahlt werden.

**1.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§19 (1) Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.16.1 Öffentliche Flächen mit Pflanzgeboten  
PFG 1 Bäume im Straßenraum

An den im Planteil gekennzeichneten Stellen sind im Verlauf der "internen" Erschließungsanlagen standortgerechte, heimische und hochstämmige Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

**PFG 2 Mehrgenerationenplatz**

Innerhalb des Mehrgenerationenplatzes sind die Flächen zur Wohnbebauung mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 oder Pflanzenliste 2 zu bepflanzen, so dass ein Sicht- und Abschirmungseffekt entsteht.

Befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die restlichen Flächen sind begrünt herzustellen.

**1.16.2 Bauflächen mit Pflanzgeboten**

**PFG 3 Bäume auf den Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist jeweils ein standortgerechter, heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Der Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Es sind Bäume der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

**PFG 4 Begrünung der Baugrundstücke**

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

Hierzu zählen insbesondere Rasen, Beete, Gehölz- und Wasserflächen, nicht jedoch Schottersteinflächen.

**PFG 5 Östlicher Gebietsrand**

Auf der im Planteil eingetragenen Fläche entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, ist auf den privaten Grundstücken ein Heckenstreifen anzupflanzen.

Es sind mindestens 50 % dieser ausgewiesenen Fläche je Baugrundstück zu bepflanzen.

Als Gehölze sind dabei standortgerechte und heimische Gehölze der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Nadelgehölze (Thuja usw.) dürfen in diesen Flächen nicht gepflanzt werden.

**1.16.3 Pflanzenlisten**

**Pflanzenliste 1**

Qualität: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, StU 14-16 c,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aces pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsche

Verwendet werden dürfen auch hochstämmige standortgerechte Obstbäume (Kronenansatz in mind. 180 cm Höhe).

Hierbei sollen bevorzugt ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus verwendet werden.

### **Pflanzenliste 2**

Qualität: Sträucher, oB. 3-4 Tr. h 60 – 100

Corylus avellana / Gewöhnliche Hasel	Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Crataegus monogyna / eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare / Liguster	Lonicera xylosteum / Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe	Rhamnus catharticus / Kreuzdorn
Rosa arvensis / Feld-Rose	Rosa canina / Hundsrose
Rosa rubiginosa / Wein-Rose	Sambucus racemosa / Roter Holunder
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder	Viburnum lantana / Wolliger Schneeball

### **1.17 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bei den im Planteil festgesetzten Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Pflanzen zu ersetzen.

#### **1.17.1 Öffentliche Flächen mit Pflanzbindungen**

PFB 1 Bäume entlang Deißlinger Straße (K5706) – Nordseite  
Die nicht von der Aufweitung / Verbreiterung der Deißlinger Straße (K5706) betroffenen Bäume auf der Nordseite sind entsprechend Planeintrag zu erhalten und zu pflegen

#### **1.17.2 Bauflächen mit Pflanzbindungen**

PFB 2 Bäume entlang Deißlinger Straße (K5706) – Südseite  
Die auf den privaten Grundstücken südlich der Deißlinger Straße (K5706) befindlichen Bäume sind entsprechen Planeintrag zu erhalten und zu pflegen

### **1.18 Zuordnung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen** (§9 (1a) BauGB)

Dem Bebauungsplan "Auf der Lehr" werden nachfolgende gebietsexternen Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

#### **Entwicklung eines standortgerechten Waldes im Neckartal**

Umbau des reinen Fichtenbestandes im Neckartal in einen gewässerbegleitenden Auwaldstreifen, Waldziest-Hainbuchen-Stieleichen-Wald sowie einen Hainbuchen-Stieleichen-Wald entlang des Neckars auf den Flurstücken Nr. 2648, Nr. 2648/1 und 2648/2 (insgesamt 1,535 ha).

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "AUF DER LEHR"**

### **2.1 Dächer**

(§ 74 (1) Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 Dachform**

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

WD = Walmdach (vierseitig geneigtes Dach)

ZD = Zeltdach (vierseitig gleich geneigtes Dach)

PD = Pultdach (einseitig geneigtes Dach)

FD = Flachdach

#### **2.1.2 Dachneigung**

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen:

Satteldach = 25° – 35°

Walmdach = 25° – 35°

Zeltdach = 5° – 25°

Pultdach = 5° C 25°

Flachdach = 0° – 5°

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind die Dachflächenbereiche mit Solar- und Photovoltaikanlagen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

#### **2.1.3 Dacheindeckung**

Bei geneigten Dächern (5° – 35°) gilt:

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine in Rot bis Dunkelbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig.

Grelle Dachfarben oder reflektierende, hochglänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für Dachdeckungen, Dachgauben und Regenfallrohre sind solche Materialien nicht zulässig, aus denen Schadstoffe ausgewaschen werden können. Hierzu gehören z. B. unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Glas eingedeckt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dacheingrünungen.

#### **2.1.4 Dachaufbauten**

Bei geneigten Dächern (5° – 35°) gilt:

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

Allgemein gilt:

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Durch Photovoltaik- / Energiegewinnungsanlagen auf Dächern dürfen keine Reflexionen, z. B. durch Spiegelung der Sonneneinstrahlung in den Modulen auftreten, die die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße (Deißlinger Straße – K 5706) erreichen.

2.1.5 Dacheinschnitte

Bei geneigten Dächern (5° – 35°) gilt für Dacheinschnitte ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen dabei entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gebäude die eine Gesamtlänge von mehr als 20,0 m aufweisen, müssen in ihrer Länge entweder durch Vor- oder Rücksprünge gegliedert werden.

Eine Gliederung muss mindestens alle 15,0 m erfolgen.

Die Vor- oder Rücksprünge müssen dabei mindestens 1,0 m tief und mindestens 3,50 m lang sein.

Für die Fassadengestaltung sind reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, sie müssen sich jedoch baulich in die Fassade integrieren.

### **2.3 Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen sind mit Satteldach mit mind. 25° Dachneigung zulässig.

Alternativ sind Garagen und überdachte Stellplätze als extensiv begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

### **2.4 Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken sind einschließlich des Unterbaus dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen.

Zulässige Beläge sind:

- Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
- Rasengittersteine
- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge

Die Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen ist zulässig, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LUBW, 2005) erfolgt.

Autowäsche und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf wasserdurchlässigen Flächen ist verboten.

### **2.5 Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Die Fläche der Werbeanlage darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

### **2.6 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen der Flurstücke in Form von baulichen Maßnahmen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sockelmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Außerhalb der Gebäude sind die Überdeckungen von Tiefgaragen als Terrassen oder Erschließungsflächen auszuführen oder als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2.7 Antennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

## **2.8 Anzahl der Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stauraumbereiche / Zufahrten vor Garagen Carports und "gefangenen" Stellplätzen sind dabei nicht als Stellplatz im genannten Sinn anrechenbar.

Die nachzuweisenden Stellplätze müssen zu jeder Zeit und unabhängig zu- und abfahrbar sein.

## **2.9 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 WG)

Das anfallende Niederschlagswasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen, Erschließungsflächen, o. ä.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist in den Regenwasserkanal, der mit dem Retentionsbereich auf dem Flurstück Nr. 2502 verknüpft ist, einzuleiten.

Je Grundstück ist mindestens eine Retentions-Zisterne mit jeweils mindestens 3 m<sup>3</sup> zwangsentleertes Retentionsspeichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.

Dabei ist der Drosselabfluss auf 0,25 l/s einzustellen.

Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Es ist dabei sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht.

Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt.

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkWV 2001 und den Bestimmungen der DIN 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) TrinkWV 2001 ist dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkWV).

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz** (§ 20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, ist unverzüglich die Gemeinde Dauchingen und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg bzw. die relevante Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.

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.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

#### **3.2 Baugrund / Hydrologie**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund des Planungsgebietes Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und des Trigonodusdolomites an. Im südlichsten Drittel werden diese von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Aus der näheren Umgebung sind zahlreiche Dolinen bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen in Baden-Württemberg im Maßstab M 1:350.000 liegt Dauchingen in der seismischen Zone 1.



Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" sind daher zu beachten.

### **3.3 Wasserrecht**

(§ 49 WHG i.V.m. § 43 WG)

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Keckquellen I–III". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 15.11.1994 sind zu beachten.

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als Unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

### **3.4 Boden- und Grundwasserschutz**

Böden und Grundwasser sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag entsprechend dem Stand der Technik und den Boden und wasserschutzrechtlichen Vorschriften zu schützen.

#### **3.4.1 Grundwasserschutz**

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.).

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

#### **3.4.2 Umgang mit Boden bei Erdarbeiten**

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.

Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste

Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl  $I_c \geq 1$ ), ermittelt werden kann. Der halb-feste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen.

Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.<sup>1</sup>

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.<sup>1</sup>

#### 3.4.3 Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

#### 3.4.4 Verwertung und Entsorgung von Erdaushub

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischen zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20,0 cm auf dem übrigen nicht befestigten Baugrundstück aufzutragen.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Es ist dabei darauf zu achten, dass kein arsenbelastetes Aushubmaterial aus größeren Tiefen (>35 cm) als Abdeckung verwendet wird, da in diesem Bereich die einschlägigen Prüfwerte deutlich überschritten werden können.

Die Entsorgung von Erdaushub darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Für Flächen mit sensibler Nutzung - beispielsweise private Kinderspielflächen - wird den Grundstückseigentümern nach Abschluss der Bauarbeiten eine abschließende Bodenanalyse hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch empfohlen, um auszuschließen, dass im Zuge der Bauarbeiten eine unbeabsichtigte Verlagerung von Arsen in den Oberboden erfolgt ist.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben.

Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet das Amt für Wasser- und Bodenschutz (AWB) zu unterrichten.

Das AWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachtes auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen.

#### 3.4.5 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen

### 3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtung zur Stromversorgung

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung und Leerrohre (Telekommunikation, Internet, etc.) zu dulden.

### 3.6 Erschließungsarbeiten

Sind aus Gründen des Bauablaufs Eingriffe außerhalb dieses unkritischen Zeitraums unvermeidbar, ist zuvor eine artenschutzrechtliche Überprüfung zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich.

#### **4. ALLGEMEIN**

##### **4.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

##### **4.2 Rechtsüberleitungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Auf der Lehr" und den örtlichen Bauvorschriften "Auf der Lehr" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

## 5. **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634).

BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 und S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612 und 613).

PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).