



1	WA	SD: TH _{max} = 4,50m , FH _{max} = 8,50m WD: TH _{max} = 4,50m , FH _{max} = 8,50m PD: TH _{max} = 5,00m , FH _{max} = 7,50m FD: GH _{max} = 5,50m
	0,4	
	E	SD: 25°-35° PD: 5°-15° FD: 0°- 5°

2	WA	SD: TH _{max} = 4,50m , FH _{max} = 8,50m WD: TH _{max} = 4,50m , FH _{max} = 8,50m PD: TH _{max} = 5,00m , FH _{max} = 7,50m FD: GH _{max} = 5,50m
	0,4	
	ED	SD: 25°-35° PD: 5°-15° FD: 0°- 5°

GEMEINDE
DAUCHINGEN



BEBAUUNGSPLAN " WITTUM II"
LAGEPLAN M 1:500 ENTWURF
16.12.2013

- WA** Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)**
TH_{max} Maximal zulässige Traufhöhe (§18(1) BauNVO)
FH_{max} Maximal zulässige Firsthöhe (§18(1) BauNVO)
GH_{max} Maximal zulässige Gebäudehöhe (§18(1) BauNVO)
709,60 Festgesetzte Bezugshöhe (§18(1) BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§9(1) Nr.1 BauGB)**
E Offene Bauweise (§22(2) BauNVO), nur Einzelhausbebauung zulässig
ED Offene Bauweise (§22(2) BauNVO), nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) Nr.2 BauGB)**
Baugrenze (§23(1) und (2) BauNVO)
- GA** Fläche für Garagen (§9(1) Nr.4 BauGB)
- Stellung der baulichen Anlagen (§9(1) Nr.2 BauGB)**
Hauptfirstrichtung
Ausrichtung Pultdach zum Hochpunkt
- Öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr.11 BauGB i.V.m. §9(1) Nr.25a BauGB)**
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich
W Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
M Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Müllbehälteraufstellfläche
S Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Schneefangfläche
P Öffentliche Parkierung, Baumstandort
V Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Grünanlagen im Sinne von §127(2) Nr.4 BauGB i.V.m. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Pflanzgebiet Einzelbaum
Pflg1 Pflanzgebiet 1: Bäume im Straßenraum
Flächen für Pflanzgebote (§9(1) Nr. 15 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebiet Einzelbaum
Pflanzgebiet Feldhecke
Pflg1 Pflanzgebiet 1: Bäume auf privaten Grundstücken
Pflg2 Pflanzgebiet 2: Anpflanzen Feldhecke
- Sonstige Planzeichen**
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (§9(1) Nr.1 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Ökologisches Wohnprojekt Katholische Pfarrpründe - Gemeinde Dauchingen"

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB)	am	10.06.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 (1) BauGB)	am	14.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)	vom	21.06.2013 bis 22.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB)	vom	21.06.2013 bis 22.07.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB)	am	16.09.2013
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	am	14.10.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§3 (2) BauGB)	am	25.10.2013
Öffentliche Auslegung (§3 (2) BauGB)	vom	04.11.2013 bis 05.12.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB)	vom	04.11.2013 bis 05.12.2013
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§3 (2) BauGB)	am	16.12.2013
Satzungsbeschluss (§10(1) BauGB)	am	16.12.2013
Dauchingen, den	Bürgermeister	
Bekanntmachung über Inkrafttreten (§10(3) BauGB)	am	20.12.2013
Ausfertigung:	Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am ..16.12.2013.. gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.	
Dauchingen, den	Bürgermeister	

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2013
LUDWIGSBURG

PLANUNGSGRUPPE KOLZ GMBH
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

GEMEINDE

DAUCHINGEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Wittum II"

16. Dezember 2013

**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. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
 - 1.11. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.13. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 - 2.1. Dächer
 - 2.2. Fassadengestaltung
 - 2.3. Garagen und überdachte Stellplätze
 - 2.4. Stellplätze für Abfallbehälter
 - 2.5. Gestaltung der Stellplätze und privaten Erschließungsflächen
 - 2.6. Werbeanlagen
 - 2.7. Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen
 - 2.8. Antennen
 - 2.9. Anzahl der Stellplätze
 - 2.10. 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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- 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

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:



= 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..

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.

Offene Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen jedoch einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.7 **Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

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. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Müllbehälteraufstellfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Schneeaufnahmefläche
- öffentliche Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche 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 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.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraßen

Pfg 1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Der Abstand zu den Verkehrsflächen muss mindestens 1,25 m betragen.

Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen.

Nadelbäume und kleinkronige Bäume sind ausgeschlossen.

1.11.2 Bauflächen mit Pflanzgeboten

Pfg 1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Abgängige Bäume sind mit einheimischen Laubbäumen nachzupflanzen.

Nadelbäume und kleinkronige Bäume sind ausgeschlossen.

Pfg 2 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist eine Feldhecke von mindestens 3,0 m Breite gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Großkronige und mittelkronige Bäume für den Verkehrsraum

Die nachfolgenden Baumarten können alternativ verwendet werden. Alle Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn „Cleveland“	<i>Acer pseudoplatanus</i> , Sorte „Cleveland“
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Most-Birne	<i>Pyrus communis</i> in den Sorten 'Kirschensaller Mostbirne' 'Metzer Bartbirne' 'Palmischbirne'
Apfel	<i>Malus domestica</i> in den Sorten 'Rewena' 'Gehrer's Rambour' 'Welschisner'

Pflanzenliste 2

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.12.1 Baufeldfreimachung

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

1.12.2 Beleuchtung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wittum II" 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.

1.12.3 Nistkästen

Im Obstbaumbestand des verbleibenden, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindlichen Flurstücks Nr. 233 sind 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausflugsöffnungen sind nach Südosten auszurichten.

Anbringungshöhe 2,8 m bis 3,5 m.

Die Durchführung der Maßnahme ist sicherzustellen.

1.12.4 Fledermausvorkommen

Vor dem Abbruch des bestehenden Schuppens auf dem Flurstück Nr. 128 ist das Vorkommen von Fledermausarten zu prüfen.

1.13 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

1.13.1 Fördern artenreicher Magerrasen durch Entbuschen

Die Flächen mit Magerrasen (§ 32-Biotop 0701) sind durch Entfernen der Gehölzverbuschung und anschließende Mahd einmalig pro Jahr oder Umtriebsweide aufzuwerten und der Artenreichtum ist zu fördern (siehe auch Umweltbericht und Grünordnungsplan).

1.13.2 Umwandlung von Acker in Grünland

Auf dem Flurstück Nr. 390 im Gewinn Staren wurde bereits Acker in Grünland umgewandelt.

Das Flurstück Nr. 390 ist eine Ökokonto-Fläche der Gemeinde Dauchingen.

Von dieser Ökokonto-Fläche sind 7.100,0 m³ für den Bebauungsplan "Wittum II" anzurechnen (siehe auch Umweltbericht und Grünordnungsplan).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "WITTUM II"

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 gleichgeneigtes 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°

Pultdach = 5° – 15°

Flachdach = 0° – 5°

Für Dachneigungen bis zu 5° sind dauerhaft extensive Dacheingrünungen vorzusehen.

Die Mindestsubstrathöhe muss dabei 10,0 cm betragen.

2.1.3 Dacheindeckung

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.

Dachdeckungen und Regenfallrohre aus Blei und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachgauben können ausnahmsweise auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

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

2.1.4 Dachaufbauten

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. Schleppegau-
be, giebelständige Gaube) aufweisen.

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

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dachein-
schnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Gebäudelänge nicht über-
schreiten.

2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

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 aus dauerhaft
wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z. B. Pflasterbe-
lag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen und möglichst in
angrenzende Grünflächen zu entwässern.

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 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

2.6 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen 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 Einfriedigungen von 0,80 m darf dabei nicht überschritten werden.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und 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)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40 m² bis 80 m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80 m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung

0,5-Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

2.9 Ableitung und Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b (3) WG))

Das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen, o. ä.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist in den Regenwasserkanal, der mit dem Retentionsbereich im Verlauf des Lunitalbachs verknüpft ist, einzuleiten.

Je Grundstück ist mindestens eine Retentions-Zisterne mit jeweils mindestens 3 m³ 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 der 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

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die vermutlich geringmächtig von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

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

Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Dolmen, als Folge einer unterirdisch en Kalkgesteinslösung im Oberen Muschelkalk, deren Hohlräume in den Unterkeuper und dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen, sind nicht gänzlich ausgeschlossen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen und Baumaßnahmen (z. B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, etc. ...) wird eine objektbezogene Baugrundberatung nach 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 (§ 37 (4) 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.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und § 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

3.4.1 Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- 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 halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

3.4.2 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.

3.4.3 Verwertung 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.

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.

Unabhängig davon darf die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

3.4.4 Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbstoffe, 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 Behälter 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 "Wittum II" und den örtlichen Bauvorschriften "Wittum II" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes – insbesondere im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ökologisches Wohnprojekt Katholische Pfarrpründe – Gemeinde Dauchingen" – aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), geändert durch Art.2 G zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3.5.2005 (BGBl. I Seite 1224), Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 3 Förderalismusreform-Begleitgesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 19 Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006 (BGBl. I Seite 2878) und Art. 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Seite 3316), Art. 14 FGG-Reformgesetz v. 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), Art. 2 G zur Neufassung des ROG und zur Änd. anderer Vorschriften v. 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), Art. 4 ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 4 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege v. 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i. V. mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August1995 (GBl. Seite 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884, 895), durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252) sowie durch Gesetze vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58).