



STADT NEUENBÜRG

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wohngebiet Buchberg III,
10. Änderung“**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“

Projekt-Nr.

1780-2

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

22.10.2019



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzung
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, örtlichen Bauvorschriften
- 04_Begründung

Anlagen

- 05_Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 06_Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.7.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2019 (GBl. S. 25)

- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. Nr. 19, S. 439)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



STADT NEUENBÜRG

01

Satzungen

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“

SATZUNGEN

Stadt Neuenbürg



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 22.10.2019

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)
- den Bebauungsplan „Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohngebiet Buchberg III, 10. Änderung“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 22.10.2019 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 22.10.2019,
2. dem Textlichen Teil (03, Seiten 1-8) mit planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.10.2019,

Beigefügt sind

- eine gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom 22.10.2019,
- Anlagen in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (05) in der Fassung vom 14.11.2018 und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (06) in der Fassung vom 01.07.2019.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Neuenbürg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuenbürg, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Horst Martin, Bürgermeister



STADT NEUENBÜRG

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wohngebiet Buchberg III,
10. Änderung“**



STADT NEUENBÜRG

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Wohngebiet Buchberg III,
10. Änderung“**

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung	1
2. Maß der baulichen Nutzung	1
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	1
2.2. Höhenlage der Gebäude.....	1
3. Bauweise	2
4. Überbaubare Grundstücksfläche	2
5. Stellung der baulichen Anlagen	2
6. Stellplätze, Garagen und Carports	2
7. Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungs-anlagen	3
8. Anzahl der Wohneinheiten	3
9. Öffentliche Verkehrsflächen	3
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
10.1.Grünordnerische Festsetzungen	3
10.2.Externer Ausgleich.....	4
HINWEISE	4
1. Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe	4
2. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr	4
3. Bodenschutz und Altlasten	4
4. Wasserschutzgebiet	5
5. Erdwärmesonden	5
6. Baufeldräumung / Rodungsverbot / Artenschutz	5
7. Telekommunikationsinfrastruktur	6

8. Stromversorgung	6
9. Ferngas	7
10. Geotechnik.....	7
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1. Dächer.....	8
1.1. Dachform und -neigung.....	8
1.2. Dacheindeckung	8
1.3. Dachaufbauten.....	8
2. Einfriedungen	8
3. Bauen in Waldnähe	8

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Demnach zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

2.2. Höhenlage der Gebäude

Die Obergrenzen der Traufhöhen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt:

- Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut gemessen.
- Die Firsthöhe wird an der Oberkante Dachhaut des Firstes gemessen.

Unterer Bezugspunkt:

- Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit den Abstandsregelungen der LBO Baden-Württemberg.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Treppen, Erkern oder Balkonen ist bis max. 1,00m ausnahmsweise zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen.

Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig.

Garagen und Carports sind in baulicher Verbindung zu dem Hauptgebäude zu errichten.

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00m einhalten. Carports, welche mindestens dreiseitig offen sind, dürfen diesen Mindestabstand unterschreiten.

Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

7. Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der zu erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen eine Größe von 20m³ nicht überschreiten.

8. Anzahl der Wohneinheiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

9. Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst. Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen dem Zweck eines Wohnweges.

Für den Anschluss von Bauflächen sind im zeichnerischen Teil Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1. Grünordnerische Festsetzungen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangene 400m² Grundstücksfläche, neben Sträuchern und Gehölzen mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum / Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Bepflanzung hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu erfolgen.

Das Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

10.2. Externer Ausgleich

Ein Ausgleichsbedarf von 6.000 Ökopunkten wird mit dem Ökokonto der Stadt Neuenbürg entnommen.

HINWEISE

1. Forstwirtschaft / Gefahrenpotenzial durch Waldnähe

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschreiten den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand von 30,00m. Im Geltungsbereich besteht daher ein Gefahrenpotenzial im Hinblick auf umstürzende Bäume oder herabfallende Äste.

Hohe Bäume, die weniger als 30,00m von den Gebäuden entfernt sind und eine potentielle Gefährdung darstellen, werden vom angrenzenden Waldbesitzer (Stadt Neuenbürg) im Rahmen einer dauerhaften Waldrandgestaltung in regelmäßigen Abständen kontrolliert und entnommen.

2. Wasserversorgung / Entwässerung / Müllabfuhr

Die Satzungen der Stadt Neuenbürg und des Enzkreises über die Wasserversorgung, die Entwässerung und die Müllabfuhr sind zu beachten.

Der im Geltungsbereich befindliche Wohnweg wird nicht von der Müllabfuhr befahren. Die Müllbehälter sind an der südlich angrenzenden Erschließungsstraße (Bohnenbergerring) bereitzustellen. Bereitgestellte Müllbehältnisse dürfen den Verkehr nicht behindern.

3. Bodenschutz und Altlasten

Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen, Geruchsemissionen) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt und das Wasser- und Abfallamt zu informieren. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung bleiben bei Bedarf vorbehalten und sind mit dem Wasser- und Abfallamt abzustimmen.

Falls die Verwertung bzw. Vermeidung der anfallenden Bodenmassen vor Ort nicht, oder nur zum Teil möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten zu prüfen.

Anfallende Baustellenabfälle und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial benutzt werden. Unbelasteter, mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humushaltiger Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baubereiches notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von humushaltigem Oberboden (Mutterboden) ist nicht zulässig.

Bei Geländeaufschüttungen darf der humushaltige Oberboden nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Aufschüttungen ist ortseigenes Aushubmaterial zu verwenden.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei trockenem oder höchstens schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Die Andeckung mit humushaltigem Oberboden sollte bei Grünflächen 20cm und bei Gärten 30cm betragen.

4. Wasserschutzgebiet

Das Wohngebiet Buchberg III liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Pfinztal. Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III B sind zu beachten.

Aufgrund der Neigung des Geländes können temporäre Hang- und Schichtwässer auftreten. Vor Baumaßnahmen wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, um diese Fragestellung vorab abzuklären.

Wenn während der Bauzeit eine Grundwasserhaltung notwendig werden sollte, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde (Umweltamt LRA Enzkreis) zu stellen ist. Eine Wasserhaltung über die Bauzeit hinaus ist nicht zulässig. Die in den Boden einbindenden Bauteile sollten dann als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

5. Erdwärmesonden

Eine Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet nicht möglich, da die Sonde in den für die Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasserleiter einbinden würde.

6. Baufeldräumung / Rodungsverbot / Artenschutz

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Die Bauplätze sollten entlang der Bohnenbergstraße bevorzugt mit gebietsheimischen Sträuchern oder Wildobstbäumen bepflanzt werden. Der Waldrand ist mög-

lichst so zu gestalten, dass keine Lichtemissionen das Jagdhabitat der Fledermäuse negativ beeinträchtigen.

Sollte eine Beleuchtung zwischen Wald und Wohnbebauung installiert werden, sollen insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen.

7. Telekommunikationsinfrastruktur

Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Unitymedia BW

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.

Notwendige Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH sind durch die Bauausführenden mit Unitymedia BW GmbH abzustimmen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Unitymedia BW GmbH Planauskunft steht via Internet zur Verfügung (<https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>).

Die Kabelschutzanweisung der Unitymedia BW ist zu beachten.

8. Stromversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Bei notwendigen Veränderungen der Anlagen, ist der Versorgungsträger Netze BW in die weiteren Planungen rechtzeitig mit einzubeziehen (Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Bürkle, Tel.: 07243/180-374).

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden:

Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11, 74613 Östringen, Tel. 07941/932-386, Fax. 07941/932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

9. Ferngas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft am nördlichen Rand eine Gashochdruckleitung (HGD-Ferngas). Zum Schutz dieser HGD-Leitung muss ein Schutzstreifen von 4 Metern (je 2 Meter rechts/links) berücksichtigt werden.

Die technischen Bedingungen des Leitungsbetreibers Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG in Verbindung mit den technischen Bedingungen für HGD-Leitungen sind zu berücksichtigen.

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Dächer

1.1. Dachform und -neigung

Bei Hauptgebäuden sind als Dachformen Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer oder Walmdächer (WD) sowie Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 35° – 45° zulässig.

Garagen und Carports sowie Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach oder Flachdach zu bedecken. Alternativ kann die Dachform dem Hauptgebäude angepasst werden. Bei Garagen sind Flachdächer zu begrünen.

1.2. Dacheindeckung

Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.3. Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig, sofern sie in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Von First und Traufe sind jeweils mindestens zwei Ziegelreihen von Dachaufbauten freizuhalten. Vom Ortgang sind Dachaufbauten mindestens 1,50m zurückzusetzen.

2. Einfriedungen

Lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

Einfriedungen aus festen Materialien sind entlang der Erschließungsstraße (Vorgartenbereich) bis zu 1,00m Höhe, in seitlichen und rückwärtigen Bereichen bis zu 1,50m Höhe zulässig.

Entlang von Straßeneinmündungen dürfen sowohl lebende als auch feste Einfriedungen 0,70m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen gilt die Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Bauen in Waldnähe

Kamine von Gebäuden sind nachweislich gegen Funkenflug zu sichern.