Landkreis: Schwäbisch Hall Stadt: Schwäbisch Hall Gemarkung: Schwäbisch Hall

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

# "Erweiterung Waschwiesen – 1. Änderung" Nr. 0213-02/01

Maßstab 1: 1.000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



#### **Beratende Ingenieure**

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Käser
Dipl.-Ing. Matthias Käser

Stauffenbergstr. 18, 74523 Schwäbisch Hall

Tel. 0791/943 06 69-0 Fax -20 E-Mail: info@vermessung-SHA.de

Schwäbisch Hall, den 20.03.2017

Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)

# Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			_		
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	16.01.2017	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	24.01.2017	bis	24.02.2017	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans	( )	•			
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)			am	am	
Ausgefertigt: Schwäbisc				h Hall, den	
	Herr	mann-Josef Pelgri	im, Oberb	öürgermeister	
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebau	ungsplans u	nd der örtlichen			
Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (	3) BauGB)		am		
			Zur E	Beurkundung	

Stefan Franz, Baurechtsamt

am 14.12.2016

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBI. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBI. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

# Bebauungsplan "Erweiterung Waschwiesen - 1. Änderung" Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO.

#### Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (Dachfirst) ist in Meter über Normalnull als Höchstmaß festgelegt (GH max.).

Vorbauten und Zwerchbauten dürfen in ihrer Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

#### 1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen unter Straßenniveau sind nicht zulässig.

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgesetzt (siehe Plan)

#### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind nur Einzelhäuser (b<sub>1</sub>).
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (b<sub>2</sub>).

#### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf zwei bzw. 3 Wohnungen im Einzelhaus (vgl. Planeinschrieb).

Im WA 2 ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf sechs bzw. acht bzw. neun Wohnungen im Einzelhaus, auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte und eine Wohnung je Reihenhausteil (siehe Einschrieb im Plan).

## 1.7 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

#### a) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten und Balkonen bis 5 m Breite um bis zu 1 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

#### b) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze) sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 15 m² zulässig.

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) erstrecken, sind Nebengebäude unzulässig.

Innerhalb von festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## 1.8 Garagen, Tiefgaragen, überdachte und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen eingeschossig -, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga, TGa, üSt) zulässig.
- b) Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.
- c) Im WA 2 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mit mind. 0,6 m erdüberdeckt sind (siehe auch 1.12 c) ).

#### 1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als gleichberechtigt gemischt genutzte Flächen für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer mit öffentlichen Parkierungsflächen und Straßenraumbegrünung ausgebaut.

#### 1.10 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im WA 1 darf der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche nur an einer Stelle auf einer Breite von 6 m erfolgen. Die Lage und Ausführung der Anschlüsse ist mit der Stadt abzustimmen.

#### 1.11 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Nutzungszweck "Wiese".

Auf der mit "St" gekennzeichneten Fläche sind offene Stellplätze zulässig. (siehe auch 1.12 a) )

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je fünf Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.13 e) gepflanzt wird.
- c) Tiefgaragen müssen mit einem min. 0,6 m hohen, fachgerechten Bodenaufbau vollständig überdeckt und dauerhaft vollflächig bepflanzt werden. Ausgenommen hiervon sind technische und zur Nutzung erforderliche Teile der Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Zu- und Abfahrten, Zu- und Abgänge).
- d) Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (0-5°) sind zu min. 75% und mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu bepflanzen.
- e) Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und ortsnah, möglichst auf dem jeweiligen Baugrundstück, wieder einzubauen.
- f) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- g) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- h) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

#### 1.13 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Pflanzgebot - Einzelbäume (PZ/E) im öffentlichen Straßenraum: An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind geeignete standortgerechte heimische Straßenbauarten (max. Höhe 13 m, Mindestqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.13 e).

- b) Pflanzgebot Einzelbäume auf den Privatgrundstücken: Je angefangene 500m² Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Artenempfehlung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Flächiges Pflanzgebot 1 (PZ1): Die mit Pflanzgebot 1 belegte Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und kleinwüchsigen Bäumen (bspw. Kugelkirsche) so zu bepflanzen, dass sie einen parkähnlichen Charakter erhält. Es sind mindestes 4 kleinwüchsige Bäume zu pflanzen. Einfriedungen sind nicht zulässig (siehe auch 2.4 b)).
- d) Flächiges Pflanzgebot 2 (PZ2): Die mit Pflanzgebot 2 belegte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
- e) Artenempfehlung zum Pflanzgebot:

#### Bäume:

Acer campestre

Aesculus x carnea

Corylus colurna

Malus (veredelte Sorte)

Prunus cerasifera "Nigra"

Sorbus aria

Purpur-Katanie

Baumhasel

Zierapfel

Blutpflaume

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

und Obstbäume (Hochstamm, alte Sorten)

#### Sträucher:

Amelanchier lamarckii Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii Schmetterlingsstrauch

Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Camus sanguinea
Corylus avellana
Buchsbaum
Hainbuche
Kornellkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel

Crataegus laevigata Rotdorn

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Philadeiphus coronarlus Bauernjasmin

Prunus Spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Rubus fruticosus Brombeere

Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Trauben Holunder

Syringa vulgaris Flieder

Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Nadelgehölze sind nicht zulässig — Ausnahme sind:

Taxus baccata Eibe Pinus sylvestris Kiefer

#### 1.14 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im zeicherischen Teil zum Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust möglichst artgleich oder mit geeigneten standortgerechten heimischen Laub- oder Obstbäumen zu ersetzten.

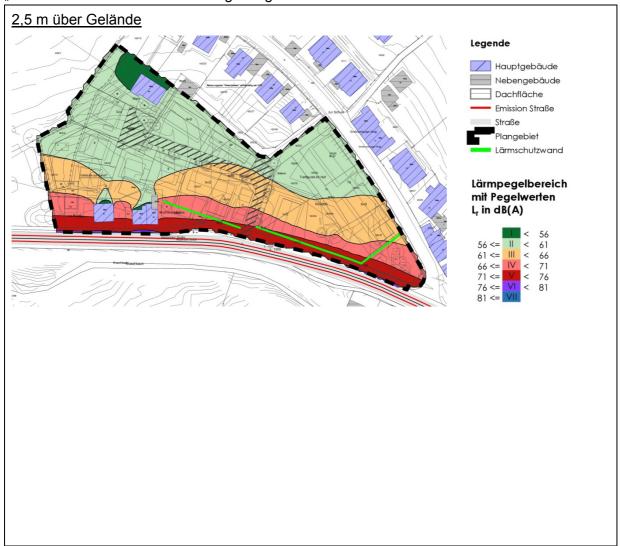
#### 1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

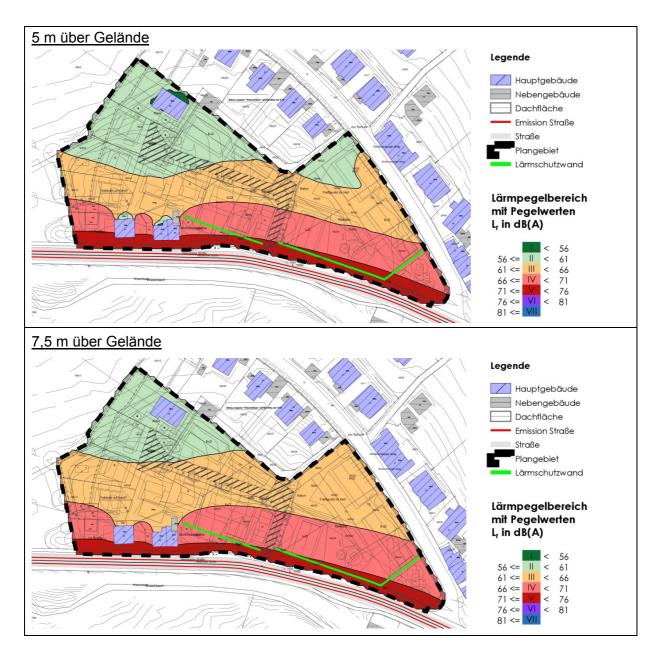
Die im Lageplan mit "LR" dargestellte Fläche ist zur Führung und Unterhaltung eines Regenund Schmutzwasserkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers zu belasten.

# 1.16 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahme: An der im Planteil gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie darf auf ihrer gesamten Länge eine Mindesthöhe von 1,80 m über Gelände nicht unterschreiten und ist schallabsorbierend (Schallabsopption  $\geq$  4 dB(A) und mit einer Luftschalldämmung von  $\geq$  24dB) auszuführen.

Passive Schallschutzmaßnahmen: Die Lärmpegelbereiche II-V sind gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wie folgt festgesetzt:





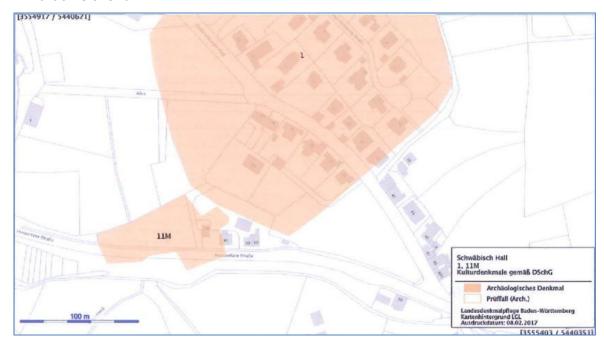
Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Lärmpegelbereiche dimensioniert werden. Außnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten. In den schutzwürdigen Räumen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### 1.17 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den, an öffentliche Verkehrsflächen anschließenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonschulter) in einer Breite von ca. 0,20 m und einer Tiefe von 0,35 m sowie teilweise Anböschungen und Abgrabungen notwendig. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eingentümer zu dulden.

### Hinweise:

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich archäologischer Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:
  - Siedlungen der Bandkeramik und der Rössener Kultur (1). Die Siedlungsplätze sind durch Begehungen, Sondagen und zahlreiche Lesefunde nachgewiesen.
  - Teichanlage des ehemaligen Chorherrenstifts Comburg (11 M). Archivalisch im 16.
     Jahrhundert nachgewiesen, wohl aber in mittelalterliche Zeit des Benediktinerklosters zurückreichend.



Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<a href="http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/proiekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.htm">http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/proiekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.htm</a>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist

einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Bollacher, christian.bollacher@rps.bwl.de.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

Falls Gebäudeteile wie Tiefgaragen oder Untergeschosse in das Grundwasser einschneiden (Flurabstand im Geotechnischen Gutachten am 28.04.2016 zwischen 1 m und 4,5 m u GOK). ist mindestens einen Monat vor Baubeginn (Aushubarbeiten Baugrube) eine wasserrechtliche Erlaubnis für die notwendige Wasserhaltung mit den erforderlichen Unterlagen beim FB 33.3 zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen ist vorab mit dem FB 33.3, Herr Andruschkewitsch (0791/755-7940), abzusprechen. Die Wasserhaltung muss bis zur Gewährleistung der Auftriebssicherheit geführt werden.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass im Endzustand Gebäudeteile, die in das Grundwasser einschneiden, für das Grundwasser um- und unterläufig ausgeführt sein müssen.

Zur Trockenhaltung von Gebäudeteilen wie Tiefgaragen oder Untergeschosse ist die Herstellung eines DIN-gerechten wasserundurchlässigen (WU-)Kellers (Weiße Wanne) notwendig. Kellerschächte und -treppen sind in den WU-Keller zu integrieren.

Bei der Anlage von Zisternen ist auf ausreichende Auftriebsicherheit zu achten.

Der Verzicht auf eine "Weiße Wanne" könnte nur erfolgen, wenn eine dauerhaft gewährleistete freie Vorflut zur Ableitung des Wassers aus einer Gebäuderingdränage möglich wäre. Dies ist aber aufgrund des bereits erschlossenen Gebietes im Umfeld mit dem vorhandenen Entwässerungssystem zu prüfen und nur in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. dem Träger der Abwasserbeseitigung zulässig. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser über eine Dränage ist ebenfalls wasserrechtlich zu behandeln.

- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
  - Zu diesem Bebauungsplan wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, der gründungstechnische Empfehlungen zur Gründung der Gebäude, zu den Baugruben, zum Schutz gegen Grundwasser sowie zum Straßen- und Kanalbau trifft (siehe dazu Anlagen zur Begründung).
- e) Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden (siehe dazu Anlagen zur Begründung).
- f) Zur Schonung nachtaktiver Insekten wird für die Außenbeleuchtung die Benutzung insektenfreundlicher Leuchtmittel empfohlen.

- g) Es wird auf die Altlastenverdachtsfläche 601 hingewiesen.
- h) Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.
- i) Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

### 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Waschwiesen - 1. Änderung":

#### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### a) Dachform, Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichernischen Teil festgelegt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach.

#### b) <u>Dachdeckung</u>

Dachdeckung von Satteldächern ist nur mit roten und rotbraunen Dachsteinen zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solargewinnung.

#### c) <u>Dachaufbauten/ Anlagen zur Solarenergiegewinnung</u>

Anlagen zur Solarenergiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,2 m über diese hinausragen. Aufgrund des Umgebungsschutzes der Großcomburg dürfen sie max. 20% der Dachfläche einnehmen.

Es sind nur Einzelgauben als Schlepp- oder Sattelgauben zulässig. Ausnahmsweise können Doppelgauben als Schleppgauben zugelassen werden. Bei allen Ausführungen müssen die Fenster ein deutlich stehendes Format aufweisen. Dachausschnitte sind aufgrund der Lage im Umfeld der Comburg nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen. Die Abstände von Dachaufbauten zum Dachrand dürfen nicht weniger als 1,5 m betragen.

#### d) Fassaden

Die Außenwände sind feinkörnig zu verputzen. Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Steinzeug und Keramik sind unzulässig. Holzverkleidungen in Teilbereichen sind zulässig.

Hinweis: Die Farbgebung ist anhand von Farbmustern mit der Abteilung Stadtplanung des Fachbereichs Planen und Bauen abzustimmen.

## 2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 (1) Nr. 1 u. Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die der technischen Versorgung dienenden oberirdischen baulichen Anlagen sowie Sammelplätze für bewegliche Restmüllund Wertstoffbehälter umseitig, mit Ausnahme der zum Zugang erforderlichen Flächen, mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) einzufassen.

#### 2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.
- c) Auf der Fassade sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- d) Die maximale Gesamthöhe der Werbeanlagen beträgt 35 cm.
- e) Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen max. 2/3 der jeweiligen Fassade in Anspruch nehmen, jedoch nur auf max. zwei Fassadenseiten.
- f) Großflächenwerbeanlagen sind nicht zulässig.

#### 2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Grundstückseinfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft sind nur in Form von Hecken, Drahtzäunen mit davorliegender Bepflanzung in gleicher Höhe wie der dahinterliegende Drahtzaun und Holzzäune mit senkrechter Struktur, bis max. 1,5 m Höhe bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante zulässig. Geschlossene, wandartige Einfriedungen sind nicht zulässig.
  - Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist.
- b) Auf der privaten Grünfläche sind Einfriedungen unzulässig.
  - Die notwendige Lärmschutzwand ist hiervon ausgenommen. Deren Gestaltung ist mit dem Fachbereich Planen und Bauen abzustimmen

#### 2.5 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage als Gemeinschaftsanlage zulässig.

Außenantennen/Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig.

#### 2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.