

E n t w u r f
Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan
„**Hinter der Buche**“ in Hayingen-Ehestetten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 91 I S. 58), zul. geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057/1063)

Gesetz es Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz -NatSchG) vom 23.06.2015, zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET / WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmeregelung WA

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (Läden, Schank – und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) sowie (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2,3,4,5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

1.2.1 Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4

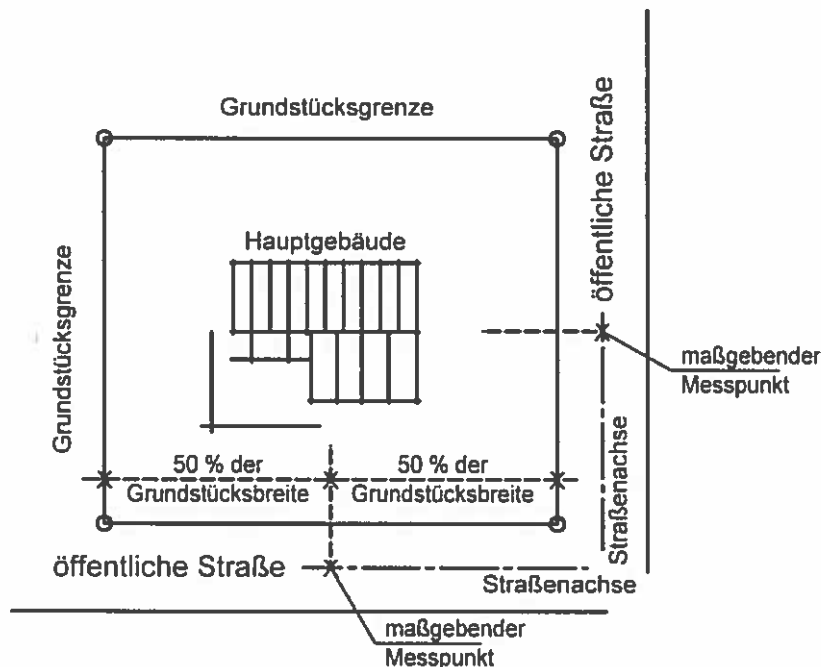
1.2.2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Gebäudehöhe, gemessen von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis First darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Rohfußbodenhöhe Untergeschoss *darf* bei den Bauplätzen Nrn. 1 – 4 maximal 0,30 m über der *öffentlichen Straße liegen*, gemessen an der *Bezugshöhe*.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe *darf* bei den Bauplätzen Nrn. 5 – 8 maximal 0,30 m über der *öffentlichen Straße liegen*, gemessen an der *Bezugshöhe*.

Der Höhenbezugspunkt ist anzugeben und ein Geländeschnitt mit Darstellung EFH ggf. bei den Bauplätzen Nr. 1 – 4 mit Darstellung Rohfußbodenhöhe UG und Straßenhöhe beizufügen.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Rohfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



Ergibt sich aufgrund des Geländeverlaufes auf dem Grundstück unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Vollgeschoss, so ist dieses zulässig.

1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung der Gebäude wird nicht vorgeschrieben.

1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb wird festgesetzt:
Offene Bauweise

1.5 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Je Hauptgebäude ist nur eine Nebenanlage als Gebäude sowie zusätzlich ein Gewächshaus zulässig. Nebenanlagen und Gewächshäuser sind nur bis zu insgesamt 20 m² überbauter Fläche, in eingeschossiger Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Gebäude - und Grenzabstände, zulässig.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig. Vor den Garagen muss ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum, gemessen von dem Garagentor bis Grundstücksgrenze eingehalten werden. Der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze an der Straße muss mindestens 2,00 m betragen.

- 1.6.1 Bei der Anlegung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Materialien wie z.B. Kalkschotter, Rasengittersteine, Rasenlochsteine, Pflaster mit Abstandshaltern o.ä. zu verwenden.

**1.7 BESEITIGUNG VON GERING BELASTETEM NIEDERSCHLAGS-
WASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Beseitigung von gering belastetem Niederschlagswasser, insbesondere Wasser der Dachflächen, durch Versickerung über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht wird festgesetzt, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Damit bei außergewöhnlichem Regen das nicht zu versickernde Wasser nicht zum tiefer gelegenen Nachbargrundstück läuft, muss ein Notüberlauf ins Kanalnetz geschaffen werden.

Die erforderliche Sickerfläche ist von der Durchlässigkeit des anstehenden Untergrundes abhängig. In der Regel ist ein Flächenbedarf von 10 – 15 % der abflusswirksamen Fläche notwendig. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Wasser muss bei den Dach - und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei, Zink möglichst verzichtet werden; dies gilt ausnahmsweise nicht für die Dachrinnen und Fallrohre, da bisher außer Titanzink noch kein geeignetes Material im Handel ist. Für das Versickern des Niederschlagswassers ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Drainageanschlüsse an einen Mischwasserkanal dürfen nicht erfolgen.

1.7.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche auszubilden.

Zweckbestimmung: Versickerung und Retention

1.8 BEPFLANZUNG FÜR AUSGLEICHS – UND ERSATZMASSNAHMEN INNERHALB DES BAUGEBIETES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes werden folgende Bepflanzungen festgesetzt.

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) und Obstgehölze.

1.8.1 ARTENLISTEN

Bäume 2. Ordnung (mittelkronig)

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (~~siehe Artenliste 3~~)

Feld-Ahorn, Hainbuche, Apfel verschiedene Sorten, Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Birne verschiedene Sorten, Mehlbeere, Vogelbeere, Speierling

Obstbäume (Hochstamm)

Empfohlen werden Apfel - und Birnensorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit.

Hier eine Auswahl:

Äpfel: Börtlinger Weinapfel, Ontario, Bohnapfel, Schweizer Orangen, Welschisner

Birnen: Bayrische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne

Zwetschgen: Wagenstadter Schnapsflaume, Kandeler Zuckerzwetschge, Hauszwetschge

Sträucher, hochwachsend

Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, verschiedene Rosen

Sträucher, schwachwüchsig/niedrig

Roter Hartriegel, Liguster, Schlehe, Hunds-Rose, Rosen verschiedene Sorten, Wolliger Schneeball

1.8.2 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (A/E)

(§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG, §§ 95 ff WG)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A/E) gemäß § 44 BNatSchG. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Naturhaushalt im

Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A/E)

Planeinschriebe sind verbindlich

A/E:	Fläche <u>innerhalb</u> der Baugebietes
Maßnahme/	Naturnahe Bepflanzung/Wiese, davon mind. 30 % naturnahe (bei Bauplätzen Nrn. 5 – 8 max. 30 % Baum —und Gehölz- bepflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze, Grenzabstände sowie Höhen nach § 16 vom Gesetz über das Nachbarrecht sind einzuhalten) <i>mit einer max. Höhe von 2,00 m</i>
Ziel:	Baum – und Gehölzbepflanzung entsprechend 1.8.1 Saatmischung für Wieseneinsaat mit 10 % Wildblumenanteil, Ausgleich/Ersatz für Bodenversiegelung
Lage:	westlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 1-4; östlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 5-8; südlicher Bereich im Baugrundstück bei den Plätzen Nrn. 4+5.
Pflege:	Regelmäßiger Obstbaumschnitt, extensive Grünlandnutzung 2 x Mahd / Jahr, bei Bedarf Heckenschnitt, keine Verwendung von Torf, Mineraldüngern und chemische Pflanzenschutzmittel auf den Ausgleichsflächen.

Geschütztes Biotop an der westlichen Geltungsbereichsgrenze und sehr geringfügiger Eingriff in das Biotopvernetzungs-konzept der Flurneuordnung lfd. Nr. 44, Flst. 2211 und 2213, Gewinn Steig, im nördlichen Erschließungsbereich durch die Wohngebiets-Zufahrtsstraße:

Ausgleich durch Neuanlegung Heckenbiotop auf Flst. 2335, Gewinn Loh, Gemarkung Ehestetten sowie Ausgleich durch Neuanlegung Mähwiesen.

Das Naturdenkmal „Steigbuchen“ darf durch Baumaßnahmen im Wohngebiet „Hinter der Buche“ nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Erschließungsstraße und sonstigen baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 20 m, gemessen vom Stammfuß, einzuhalten.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a und §135 Abs. 1 BauGB)

Folgende planexterne CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) werden gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich:

Bei Baubeginn oder parallel bei Rodung der Baumhecke sind folgende Nisthilfen und Fledermausquartiere fachgerecht im verbleibenden südlichen und südwestlichen geschützten Biotop auf städtischem Grundstück Flst. 2131, Gewinn Hinter der Buche und am südlichen städtischen Waldrand Flst. 2208, Gewinn Pflummershalde, Gemarkung Ehestetten, aufzuhängen:

- 3 Meisenhöhlen
- 4 Starenhöhlen
- 3 Fledermaushöhlen Standard „Ganzjährshöhlen“

- 1 Haselmauskobel

Die Nisthilfen, Fledermausquartiere und der Haselmauskobel sind auf o.g. städtischen Grundstücken dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Anpflanzung einer Feldhecke auf Flurstück 2335

Die Pflanzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 2335 ist als Ausgleich für den Eingriff in das § 30 BNatSchG geschützte Biotop und als artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahme auf einer Länge von ca. 117 Metern vorzunehmen.

Die Breite entspricht dem aktuellen Bestand der bisherigen Hecke. Es sind gebietsheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Entlang der Hecke ist ein Saummantel von 1 bis 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd ist alle 1-2 Jahre im Spätherbst durchzuführen.

Der Standort ist dem als ~~Anlage 1~~ **Anlage 1 (neu)** beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1000, Ausgleichsfläche für das teilweise Roden des Heckenbiotops Nr. 176224156039 und FFH-Mähwiesen Typ B, beigefügt.

Maßnahme Artenschutz:

Vor Beginn der Bauarbeiten muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich auf dem Baugelände keine Nistgelegenheiten von Vogelarten befinden.

Rodung von Gehölzen und Bäumen

Rodung von Gehölzen und Bäumen im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten und außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Verbot, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu entnehmen, Standorte zu beschädigen oder zu zerstören, etc. ist zu beachten.

Umweltfreundliche Beleuchtung

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist umweltfreundliche Beleuchtung zu verwenden, z.B. LED-Lampen mit Lichtkegel nach unten.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke

Spätestens im 2. Jahr nach der Baufertigstellung sind Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen. Wird das Wohngebäude ohne Fertigstellung der

Außenfassade bezogen, kann im Einzelfall eine Ausnahme durch eine angemessene Fristverlängerung z.B. über weitere 2 Jahre zugelassen werden.

FFH-Mähwiesen Typ B

Die FFH-Mähwiese mit der Nr. 6510800046035451 auf den Flurstücken 2133 und 2134 in Hayingen-Ehestetten wird durch den Bebauungsplan „Hinter der Buche“ nach § 13b BauGB überplant.

Dies führt zum vollständigen Verlust von ~~7.463~~ **6.544 m²** des Lebensraumtyps 6510 - Magere Flachland Mähwiese der Wertstufe B.

Zur Sicherung des Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland Mähwiese wird eine Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 2335 Hayingen-Ehestetten) zur Verfügung gestellt. Ziel dieses öffentlich-rechtlichen Vertrages ist die Erstellung, Sicherstellung und die anschließende Erhaltung der geplanten FFH-Mähwiese auf Flurstück Nr. 2335 in Hayingen-Ehestetten.

Nach aktuellem Rechtsstand ist nicht geklärt, ob ein Ausgleich für FFH-Mähwiesen nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 3 Umweltschadengesetz aufgrund der Überplanung eines Bauleitplans nach § 13b BauGB erforderlich ist oder nicht.

Sollte innerhalb von fünf Jahren die Ausgleichspflicht durch eine übergeordnete Naturschutzbehörde widerlegt werden, behält sich die Eigentümerin vor, die Ausgleichsfläche der FFH-Mähwiese wieder in den ursprünglichen Zustand (Ackerfläche) zu überführen. Nach Ablauf von fünf Jahren verliert die Ackerfläche gem. Dauergrünlanderhaltungs-Verordnung ihren Status und wird als Dauergrünland angesehen.

Ebenfalls behält sich die Stadt Hayingen vor, in diesem Falle die Ausgleichsfläche anderweitigen Eingriffen zuzuordnen bzw. die Maßnahme in das baurechtliche Ökokonto zu übertragen. Dies kann nur in Abstimmung mit der der Eigentümerin von Flst. 2335 erfolgen.

Die Vertragsparteien schließen hierzu einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

1.8.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser und Minimierung der Bodenversiegelung dürfen außerhalb der öffentlichen Verkehrswege für die nachstehend genannten Verwendungszwecke nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

- | | |
|-------------------------|--|
| Fläche für Stellplätze, | - Pflaster mit Abstandshaltern |
| Garagenzufahrten und | - Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine) |
| Terrassen: | - Rasen-Gitter-Steine |
| | - Hydroaktive/versickerungsfähige Pflastersysteme/
Ökopflaster (div. Produkte/Anbieter) |
| | - Beläge aus "Terraten" / "Geolen" |

1.9 ÖFFENTLICHER FELDWEG Teilflst. 2212

*Aufhebung eines Teilstücks vom öffentlichen Feldweg Flst. 2212 bis auf Höhe Flst. 2135 gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.
Nach Rückbau des Teilflst. 2212 erfolgt im Anschluss eine Renaturierung und Zuordnung zum Biotopvernetzungs-konzept Ehestetten.*

2.0 HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Glastal“ - LUBW Nr. 415-119 - für die Grundwasserfassung von Hayingen.

Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 (in Kraft getreten am 01.11.1994) sind zu beachten. Die Rechtsverordnung kann beim Bürgermeisteramt Hayingen eingesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Unteren Massenkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 lehmgefüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Beim Umgang und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Haus und Garten, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN EN 1717 und Trinkwasserverordnung, zu installieren. Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Reutlingen – Kreis-Gesundheitsamt – sind zu beachten.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung von Dachflächenwasser sind im Plangebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In der Zone III A ist das Errichten und Betreiben von Erdreich-Wärmepumpen und für Erdwärmesondenanlagen verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z.B. Mauern-, Gruben-, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hayingen, den 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019

„Ausgefertigt!
Hayingen, den 02.04.2019

Ergänzendes Verfahren
Hayingen, den 27.02.2020

Bürgermeister
D o r n e r



„Ausgefertigt!
Hayingen, den

Bürgermeister“

E n t w u r f
Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet
„Hinter der Buche“ in Hayingen-Ehestetten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

05.03.2010 (GBl. S. 358,
ber. S. 416)
zul. geändert durch Verordnung
vom 21.11.2017
(GBl. S. 612,613)

Allgemeine Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBO AVO) vom 05.02.2010 (GBl. S. 24), geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 113), in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 (GBl. Nr. 13/2012 S. 859)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

24.07.2000 (GBl. S. 581,
bereinigt S. 698), zul. geändert
Verordnung vom 06.03.2018
(GBl. S. 65,73)

1.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Wohn- und Nebengebäude :	Satteldach (SD)	mit 22° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 22° - 45°
Garagen:	Satteldach (SD)	mit 22° - 45°
	oder Walmdach (WD)	mit 22° - 45°
	oder Flachdach (FD)	

1.2 HÖHE DER GEBÄUDE

Maßgebend ist die Gebäudehöhe an der Traufe zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Garagen:	max. 3,20 m, Grenzgaragen 3,00 m *
Nebenanlagen:	max. 2,80 m

Garagen mit größeren Wandhöhen als 3,00 m müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

1.3 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE SOWIE QUERGIEBEL

1.3.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3.2 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit über 32° Dachneigung zulässig. Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig. SchlepPGAuben dürfen eine max. Ansichtshöhe (von Vorderkante Dachhaut Hauptdach an der Verschnittlinie von Vorderkante Dachladen bis Oberkante Dachladen - Deckung) von 1,60 m nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Aufbauten darf nicht länger als 1/2 der horizontalen Dachlänge sein. Von den Ortgängen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

1.3.3 Es ist pro Baugrundstück ein Quergiebel mit einer max. Breite bis zu 5,00 m zulässig. Dieser darf max. 1,50 m – gemessen Außenkante Hauswand – vorragen und muss mindestens 1 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung soll dieselbe wie am Hauptdach aufweisen und der Dachvorsprung darf nicht größer als am Haupthaus sein.

Von den Vorschriften zu 1.3.3 kann in begründeten Fällen eine Ausnahme erteilt werden.

1.4 PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Stellplätze für Abfallbehälter und Papiertonne sind an geeigneter Stelle den Gebäuden zuzuordnen und durch Begrünung oder Sichtschutzmaßnahmen unauffällig zu gestalten.

1.5 EINFRIEDIGUNGEN

Die Einfriedigung und Grenzbepflanzung darf die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

Mit den gesamten Einfriedigungen ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten.

Betonrückenstützen der Randsteine und durch den Straßenbau entstehende Böschungen auf dem Grundstück sind zu dulden.

1.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Sie müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ein weitestgehender Erdmassenausgleich auf den Grundstücken ist anzustreben. Zwischen benachbarten Grundstücken ist an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ein niveaugleicher Geländeübergang herzustellen und in den Bauvorlageplänen darzustellen.

Das Gelände im Planbereich weist starke Höhenunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke auf, deshalb kann in begründeten Fällen von der Einhaltung des Mindestmaßes an Abgrabungen und Aufschüttungen eine Ausnahme erteilt werden.

Oberboden, welcher nicht wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden kann ist anderweitig sinnvoll zu verwerten bzw. an einem Lagerplatz zur Weiterverwertung zwischenzulagern.

1.7 **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

- 1.1 Dachformen und Dachneigungen
- 1.2 Höhe der Gebäude
- 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Quergiebel
- 1.4 Plätze für bewegliche Abfallbehälter
- 1.5 Einfriedigungen
- 1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

2.0 **HINWEISE**

2.1 Verwertung Oberboden

Zur Verwertung von Oberboden aus dem Baugebiet „Hinter der Buche“ könnte z.B. geprüft werden, ob dieser auf landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung Verwendung finden könnte.

Es ist hierzu zu beachten, dass Auffüllungen von unter 500 m² Fläche im Außenbereich (z. B. auf flachgründigen Äckern der Gemarkung) zwar ohne Genehmigungsverfahren möglich sind, aber zunächst vom Landwirt mit Formblatt anzumelden sind, damit das Vorhaben bodenschutzfachlich geprüft werden kann.

2.2 Hinweise auf Vorschriften zum Brandschutz

Löschwasser-Versorgung

In den Haupteerschließungsstraßen werden die öffentlichen Wasserleitungen mit Löschwasser-Entnahmestellen entsprechend der erforderlichen Dimensionierung für die Löschwasserversorgung des zu versorgenden Gebiets und entsprechend der Gefahrenklasse der zu versorgenden Wohngebäude erstellt werden.

Wasserversorgungseinrichtungen für das vorgenannte Baugebiet sind entsprechend den technischen Regeln "Wasserversorgungsrohrnetz/Löschwasser Arbeitsblatt W 405" auszuführen.

Alternativ ist der unterirdische Löschwassertank entsprechend der DIN 14230 auszuführen.

Löschwasser-Entnahmestellen

Unterflur-/Schachthydranten bzw. Überflurhydranten / Sauganschlüsse A (Zisterne)

werden so angeordnet werden, dass jedes Gebäude in höchstens 80 m Entfernung erreichbar ist.

Grundstückerschließung

Zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr müssen geeignete und von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbare Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. (§ 15 (6) LBO)

Grundstückszufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Feuerwehrflächen) als Feuerwehrflächen auszubilden bzw. zu befestigen und erforderlichenfalls zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe (baulich) oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein (§ 15 Abs. 5 LBO). Dabei ist zu beachten, dass bei Verwendung von Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) die Oberkanten der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über dem Gelände liegen.

Der Einsatz von Hubrettungsgeräten der Feuerwehr kann nicht angesetzt werden, weil die erforderliche Eintreffzeit des nächst gelegenen Hubrettungsfahrzeugs nicht gewährleistet wird.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 8 m über Gelände liegt, sind Zu- und Durchgänge entsprechend § 2 Abs. 2 LBO AVO, mindestens 1,25 m breit und 2,0 m hoch, sicherzustellen. Die Zu- und Durchgänge, zu den zum Anleitern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr bestimmten Stellen auf dem Grundstück, dürfen eine Länge von 50 m bei bisher unbebauten Grundstücken nicht überschreiten. Siehe § 2 Abs. 3 LBO AVO.

Hayingen, den 17.05.2018/14.11.2018/21.02.2019

„Ausgefertigt!
Hayingen, den 02.04.2019

Ergänzendes Verfahren
Hayingen, den 27.02.2020

Bürgermeister
D o r n e r

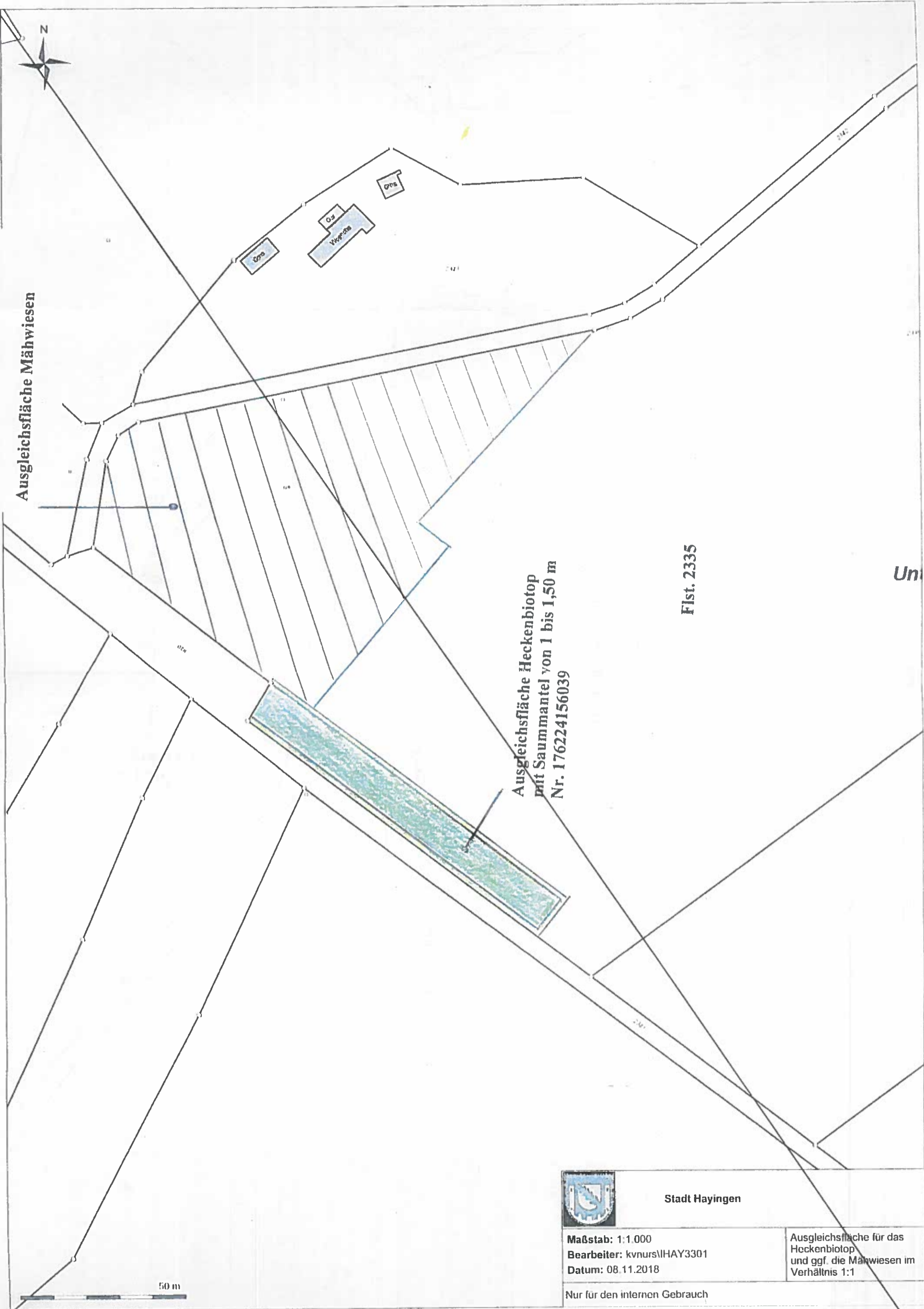


„Ausgefertigt!
Hayingen, den

Bürgermeister“



Ausgleichsfläche Mähwiesen



Ausgleichsfläche Heckenbiotop
mit Saummantel von 1 bis 1,50 m
Nr. 176224156039

Flst. 2335

Un



Stadt Hayingen

Maßstab: 1:1.000
Bearbeiter: kvnurs\IHAY3301
Datum: 08.11.2018

Ausgleichsfläche für das
Heckenbiotop
und ggf. die Mähwiesen im
Verhältnis 1:1

Nur für den internen Gebrauch



Stadt Hayingen

Maßstab: 1:1.000

Bearbeiter: Kvnurs IHAY3301

Datum: 04.03.2019

Ausgleichsfläche für das Heckenbiotop und die FFH-Mähwiesen im Verhältnis 1 : 1