

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "DITTISHAUSER STRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.06.2017

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt nicht.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ist eine Baugrenze im zeichnerischen Teil festgesetzt, so darf diese durch Gebäudeteile nicht überschritten werden.

1.3.2 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, ausgenommen freistehende Werbeanlagen, sind unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Carports werden überdachte PKW-Stellplätze definiert, die mindestens an zwei Seiten offen sind (s. auch örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan).

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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 sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Bei gewerblichen Flächen ist die Schadlosigkeit im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Erlaubnispflichtig ist u. a. die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von natürlich oxidierenden (bewitterten), unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Dächern.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmen-erhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Regenwassernutzungsanlagen

Regenwassernutzungsanlagen für Brauchwasser werden zur Schonung der Umwelt (Hochwasserschutz und ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Wasser) empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungs-

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "DITTISHAUSER STRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.06.2017

Seite - 5/5 -

anlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

Löffingen, den 01.06.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 06.06.2017

(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "DITTISHAUSER STRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.06.2017

1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässig bei Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° bei I- und II-geschossigen Gebäuden und mindestens 30° bei III-geschossigen Gebäuden.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports muss die Dachneigung mindestens 25° betragen. Geringere Dachneigungen (bis 0°) sind bei Garagen zulässig, wenn die im Erdreich liegende Fläche der Seitenwände und der Rückwand mehr als 30% der Gesamtfläche dieser drei Flächen beträgt oder die Garage als Terrasse genutzt wird oder befahrbar ist.

Hauptgebäude müssen an der Traufseite mit einem Dachüberstand von mindestens 0,4 m, gemessen waagrecht von der Außenwand bis zur Dachbegrenzungskante (i.d.R. Ziegel), versehen werden.

1.2 Gaubnlänge

Die Summe der Längen von Dachgauben darf je Dachgeschoss und auf einer Dachseite max. bis 2/3 der darunter liegenden Gebäudeaußenwand betragen.

1.3 Gaubenformen

Dachgauben sind nur als Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben mit senkrechten Wangen zulässig.

1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

1.5 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Dacheindeckungsmaterialien in dem Farbspektrum rot, braun bis schwarz zu verwenden.

2 Fassaden

2.1 Gliederung

Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das bestimmt ist durch eine Horizontalgliederung und eine Vertikalgliederung, auf die alle Gestaltungselemente (wie Öffnungen und Fenstereinteilungen) zu beziehen sind.

2.2 Material und Farbe

Nicht zulässig bei Fassaden sind
- spiegelnde oder reflektierende Materialien

- unbehandelter sichtbarer Strukturbeton
- grelle und leuchtende Farben.

Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton deutlich dominieren. Einzelne Fassadenteile, können farblich abgesetzt werden (z.B. Fensterlaibungen, Sockel).

3 Wandhöhe (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Wandhöhe, gemessen von der im Mittel gemessenen fertigen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Außenmauer/Unterkante Dachkonstruktion, darf talseitig höchstens betragen:

bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden: 8,50 m

bei dreigeschossigen Gebäuden: 10,50 m.

Ausgenommen bei der Bemessung der Wandhöhe sind Dachaufbauten und Widerkehren.

4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Allgemeine Anforderungen

Fremdwerbung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Wegweiser zu öffentlichen Einrichtungen, Wegen und Plätzen.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich insbesondere hinsichtlich Größe, Farbgebung, Form und Maßstab und Anbringungsort in das Ortsbild einfügen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die verunstaltend wirken auf Grund ihrer

- Dimensionierung
- Häufung
- regelloser Anbringung
- störenden Auffälligkeit
- Verdeckung von Gebäuden
- greller Farben.

4.2 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bei mehrgeschossigen Fassaden nur im Bereich des untersten voll sichtbaren Geschosses bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses, bei eingeschossigen Fassaden bis höchstens zur Traufe zulässig.

4.3 Größe

Werbeanlagen dürfen eine Länge von 70% der Straßenfassade eines Gebäudes und eine Gesamtgröße von 10 qm nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeflächen mit Schriftzügen sind nur bis zu einer Buchstabenhöhe von 0,4 m zulässig. An die Fassade aufgemalte oder indirekt beleuchtete Schriften dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

4.4 Lichtwerbung

Sich bewegende und selbstleuchtende nicht-textliche Werbeanlagen, Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, Blink- oder Laserlicht sind unzulässig.

5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bruchzahlen bei der Stellplatzzahl sind aufzurunden.

6 Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften können erteilt werden, wenn das Vorhaben mit der Erhaltung des typischen Ortsbildes vereinbar ist oder vom öffentlichen Verkehrsraum in störender Weise nicht sichtbar wird.

7 Hinweise und Empfehlungen

7.1 Bestandsschutz

Vorhandene bauliche Anlagen haben Bestandsschutz, auch wenn sie den Festsetzungen dieser Satzung widersprechen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Festsetzungen dieser Satzung einzuhalten.

7.2 Denkmalschutz

Durch diese Satzung werden die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) nicht berührt. Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N. zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

7.3 Außenhaut der Baukörper (Ausschluss wassergefährdender Stoffe)

Metallbleche aus reinem Kupfer, reinem Blei oder reinem Zinkblech oder andere metallische Werkstoffe, von denen eine durch die Ableitung des Niederschlagswassers verursachte Schwermetallbelastung des Bodens, des Grundwassers oder von Oberflächengewässern ausgehen kann, sollen nicht für die Außenhaut von Gebäuden verwendet werden.

Löffingen, den 01.06.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "DITTISHAUSER STRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.06.2017

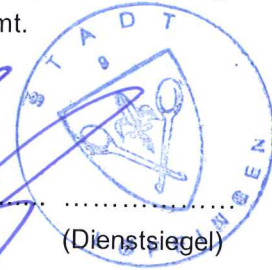
Seite - 4/4 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 06.06.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister)



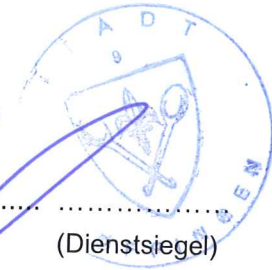
(Dienstsiegel)

Rechtswirksam

durch Bekanntmachung vom 30.06.2017

Löffingen, den 30.06.2017

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)