

Gemeinde Ertingen  
Ortsteil Binzwangen  
Kreis Biberach

**TEXTTEIL zum Bebauungsplan  
"Hinter dem Dorf III"**

**A. Rechtsgrundlagen**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
5. Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)

## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung. (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO.
- b) Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 20 qm ist nach § 31 Abs. 1 BauGB gestattet, sofern die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.
- c) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO).  
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Sie sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.  
Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen ist, zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung:	(§§ 16 - 21a BauNVO)
1. Geschoßzahl	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
2. Grundflächenzahl (GRZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
3. Geschoßflächenzahl (GFZ)	Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### IV. Bauweise

1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Für Garagen wird die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO):  
Die Wandfläche (§ 6 Abs. 1 LBO) der Garagen wird ab OK Fußbodenhöhe berechnet. Garagen mit Satteldach sind abweichend von § 6 LBO mit einer mittleren Firsthöhe von max. 5,50 m zugelassen.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß werden nach Abschluß der tiefbautechnischen Planung auf Vorschlag des Ingenieurbüros vom Verwaltungs- und Bauausschuß festgelegt und in den Plan aufgenommen. Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch unterschritten werden.
3. Gebäudehöhen:  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
  - a) Eingeschossige Gebäude mit Satteldach  
Die Gebäudehöhe für Wohngebäude darf, gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) = Rohbaumaß bis zur Oberkante des fertigen Firstes maximal 7,50 m betragen.  
Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,80 m Höhe zugelassen. Maßgebend hierfür ist die jeweilige Längswand.
  - b) Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach oder Flachdach.  
Die Gebäudehöhe für Wohngebäude darf, gemessen von der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) = Rohbaumaß bis zur Oberkante des fertigen Firstes, maximal 9,00 m betragen.  
Die Kniestockhöhe wird auf max. 0,50 m zugelassen. Maßgebend hierfür ist die jeweilige Längswand.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.  
  
Bei Gebäuden mit zwei möglichen Firstrichtungen ist diese wählbar.  
Mit der Firstrichtung kann aus ökologischen Gründen zur besseren Nutzung der Sonnenenergie von den Vorgaben des Bebauungsplanes bis zu 12° abgewichen werden.
5. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB):  
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

## V. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

### 1. Dachform

- a) Bei Wohngebäuden:  
Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Krüppelwalme sind zulässig. Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses  $\frac{1}{3}$  der Dachhöhe nicht überschreiten .
- b) Außermittige Firstlinien sind am Hauptgebäude unzulässig.  
An Anbauten und Nebengebäuden sind sie, sofern sie mit dem Gesamtbauvorhaben harmonieren, zulässig.
- c) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als 50 % der Hauslänge sein sowie  $\frac{2}{3}$  der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.  
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
- d) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- e) Bei Garagen:  
Satteldach, Pultdach und Flachdach  
  
Die Dächer der Garagen dürfen abgewalmt werden.  
Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze ausführen zu können.
- f) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben. Die Flächen müssen möglichst wenig reflektierend sein.

### 2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

### 3. Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis rotbraunem oder anthrazitfarbigem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen)

#### 4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.
- b) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- c) Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

#### VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

- 1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Kanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

- a) Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen.  
  
Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen und Pflastersteinen, Rasenpflaster, Drainpflaster oder Schotter auszuführen.  
Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.
- b) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- c) Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. ist Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde  
Esche/Eberesche edulis  
Schwedische Mehlbeere  
Berg-/Feldahorn/Spitzahorn  
Stieleiche  
Rotbuche/-Hainbuche  
Baumhasel  
Obstbaum-Hochstamm  
(Stammumfang mind. 10 - 14 cm)

- d) Die Eigentümer von Bauplätzen des Baugebietes, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze laut Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen, ständig zu belassen, zu unterhalten und gegebenenfalls Ersatz zu pflanzen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Birke/Heister

Eberesche/Heister - leicht giftig

Flieder

Hainbuche

Hartriegel

Haselnuß

Heckenkirsche - leicht giftig

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Liguster - leicht giftig

Pfaffenhütchen - leicht giftig

Sal-Weide

Schneeball

Trauben-Kirsche

Weißdorn

Zaunrose und sonstige heimische Heckenrosen

## 2. Grundstückseinfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

### a. Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Holzzäune, Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune, einschließlich Sockelmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune einschließlich Sockelmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

### b. Mit allen Bepflanzungen und Zäunen nach VI.2 a ist von öffentlichen Straßen ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

### c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

### d. Sockel- und Stützmauern bis zu 0,40 m Höhe sind zulässig.

## 3. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

#### 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 u. 74 Abs. 3 Ziff. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen über 0,60 m sind genehmigungspflichtig.

Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

### VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Dach- und Hofflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Dachflächenwasser ist

- entweder in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten
- oder aus ökologischen Gründen (erwünscht) auf dem Baugrundstück verrieseln bzw. verrieseln zu lassen oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich zu verwenden.

2. Die Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muß das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.
3. Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

### VIII. Hinweise

1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg  
Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
3. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten.
4. In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im landüblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.
5. Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

Aufgestellt:  
Altheim, den 12.02.2001  
HK/mk/2125

*H. Herr*

Ingenieurbüro Schwörer GmbH  
88499 Altheim b. Riedlingen

Ausfertigungsvermerk:  
Ertingen, den 12.02.2001

Leitz  
Bürgermeister