

# **Stadt Langenburg**

Stadtteil Atzenrod

Landkreis Schwäbisch Hall



## **Bebauungsplan**

### **„Lerchenhöhe, 5.Änderung“**

**Unbebauter westlicher Bereich**

**- Entwurf -**

## **Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

**Stand 12.04.2022**

**Städtebauliche Bearbeitung:**  
Architektur + Städtebau Dipl. Ing. Mathias Friederich  
Dipl. Ing. freier Stadtplaner, Bad Mergentheim

**Bestandsaufnahme, Verkehrsplanung,  
Höhen- und Entwässerungsplanung:**  
CDM Smith  
Dipl. Ing. Matthias Schelbert, Crailsheim

**Umweltfachliche Beiträge:**  
Artenschutzrechtliche Untersuchung  
Dipl. Landschaftspl. Katharina Jüttner, Kupferhof



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## Verfahrensvermerke:

- |    |  |                               |
|----|--|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am  | 22.09.2020                    |
|    | Amtliche Bekanntmachung im Langenburger Amtsblatt am   | 14.10.2020                    |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>gem. § 4 Abs.1 BauGB   | vom 22.11.2021 bis 20.12.2021 |
| 3. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB vom 22.11.2021 bis  | 20.12.2021                    |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Langenburger Amtsblatt am  | 15.11.2021                    |
| 4. | Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am   | 12.04.2022                    |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,<br>örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB<br>sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB | vom ... bis ...               |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Langenburger Amtsblatt am  | ...                           |
|    | Öffentliche Auslegung von Entwurf, planungsrechtlichen Festsetzungen,<br>örtl. Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB<br>sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange<br>gem. § 4 (2) BauGB | vom ... bis ...               |
|    | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Langenburger Amtsblatt am  | ...                           |
| 5. | Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO<br>in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am  | ...                           |
| 7. | Öffentliche Bekanntmachung im Langenburger Amtsblatt gem. § 10 (3) BauGB am  | ...                           |
| 8. | Inkrafttreten am   | ...                           |

### **Damit treten alle bisherigen Festsetzungen in dem bestehenden, überplanten Bebauungsplan - Bereich außer Kraft.**

Der hier vorliegende Bebauungsplan "Lerchenhöhe, 5. Änderung" der Stadt Langenburg bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, beigefügter Begründung und den Örtlichen Bauvorschriften, der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und dem Umweltbericht stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats der Stadt Langenburg vom ..... überein. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

### **Es wird damit bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 13a BauGB durchgeführt wurde.**

Langenburg.....

Wolfgang Class

Bürgermeister





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO .....	6
1.1.2 Nebenanlagen.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
1.2.1 Gebäudehöhen .....	6
1.2.2 Festsetzung der Höhenlage.....	7
1.3 Bauweise.....	7
1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten .....	7
1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	7
1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	7
1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser .....	8
1.8 Leitungsrechte .....	8
1.9 Öffentliche Grünflächen als Flächen zum Ausgleich .....	8
1.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	8
1.10.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen .....	8
1.10.2 Pflanzung von Bäumen.....	9
1.10.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
1.11 Beleuchtung .....	10
1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers ....	10
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude.....	11
2.2 Dachform und Dachgestaltung .....	11
2.2.1 Dachformen .....	11
2.2.2 Dachneigungen.....	11
2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung.....	11
2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	11
2.2.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte .....	11
2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abtragungen.....	12





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

2.4	Werbeanlagen.....	12
2.5	Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege .....	12
2.6	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen .....	12
2.7	Einfriedungen .....	12
2.8	Antennen.....	13
2.9	Niederspannungsleitungen .....	13
2.10	Stellplatzverpflichtung .....	13
2.11	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser .....	13
2.12	Ordnungswidrigkeiten .....	13
<b>3.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
3.1	Denkmalschutz .....	14
3.2	Grundwasser/Bodenschutz.....	14
3.3	Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen .....	15
3.4	Aufteilung der Verkehrsflächen.....	15
3.5	AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	15
3.6	Dachflächenwasser / Zisternennutzung.....	15
3.7	Hausentwässerung / Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser .....	16
3.8	Wasserversorgung.....	16
3.9	Energiegewinnung .....	16
3.10	Immissionsschutz bei Wärmepumpen .....	16
3.11	Ausgleichs-Maßnahmen Fledermäuse .....	16
3.12	Pflanzempfehlungen / Gehölze.....	18
3.12.1	Naturraumtypische Laubbäume.....	18
3.12.2	Ortstypische Obstbaumsorten .....	18
3.12.3	Naturraumtypische Straucharten .....	19
3.12.4	Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume) .....	19





---

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB, BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO

Entsprechend Einschrieb im Plan.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.1.2 Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 14 Abs.1 BauNVO mitzurechnen. Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Einschrieb im Plan.

#### 1.2.1 Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die Firsthöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem höchsten Punkt der Außenkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird definiert als Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern auf max. 10,00 m begrenzt.

Bei Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Pultrichtung ist zwingend Traufe Gartenseite, First Straßenseite.

Bei Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Außenwand des Flachdaches („Penthouse“) muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückspringen.

Die Traufhöhe wird begrenzt auf max. 6,80 m.

Auf die als Anlage beigefügten nachrichtlichen Systemschnitte wird verwiesen.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **1.2.2 Festsetzung der Höhenlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFFH) durch das Mittel der Straßenhöhe zwischen den äußersten Gebäudekanten entlang der Straßenfront im Zugang- und Zufahrtbereich festgesetzt.

Die EGFFH darf die errechnete mittlere Straßenhöhe um maximal +/- 0,50 m über- bzw. unterschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist ein Versatz der EGFFH zulässig.

In den Bauvorlagen sind die Straßenhöhen an den äußersten Gebäudekanten sowie die geplante EGFFH in m ü Normalhöhennull (NHN) anzugeben.

## **1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen.

### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 3 sowie 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

## **1.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 und § 21a BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei allen Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m als Stauraum einzuhalten. Ausnahme bilden Carports bei Hausgruppen, welche mind. 2,00m von der Straßengrenze entfernt sein müssen.

Garagen als Grenzbauten sind nur mit einer Tiefe bis max. 7,50 m (Bebauungstiefe) zulässig.

Die Höhe der Garagen wird auf max. 2,75 m Traufhöhe sowie max. 5,00 m Firsthöhe festgesetzt.

Die Garagenbreite (Straßenfront) darf 6,50 m nicht überschreiten.

## **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern und Hausgruppen/Reihenhäusern auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

## **1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Gliederung kann beim Ausbau abgewichen werden. Bei der Bebauung der Grundstücke können die öffentlichen Parkplätze in ihrer Lage verändert werden, um Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen zu schaffen. Hierbei kann nur ein



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

öffentlicher Stellplatz für die Zufahrt entfallen. Die restlichen öffentlichen Parkplätze sind in ihrer Anzahl und deren Länge von mindestens 6,50m zu erhalten. Ausnahmen zur o. g. Parkplatzregelung sind bei Doppelhausbebauungen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.

## **1.7 Ableitung von Niederschlags- und Außenbereichswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf Privatgrundstücken versickert, über den geplanten Mischwasserkanal abgeleitet.

## **1.8 Leitungsrechte**

(§9Abs.1Nr.21BauGB)

Die im Lageplan mit „LR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten. LR1 – Strom zu Gunsten der EnBW. Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

## **1.9 Öffentliche Grünflächen als Flächen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit 3 m Breite im westlichen Gebietsrand dienen als Abstandsfläche, Zufahrt und zur Bewirtschaftung zum bestehenden, westlich angrenzenden Flächenbiotop. Sie sind von jeder Bebauung, Lagerungen und Versiegelung, Einzäunungen, sowie Stauden-, Strauch- und Baumpflanzungen auf Dauer freizuhalten und entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche/Schotterrasen mit geeignetem artenreichen Saatgut zu begrünen.

## **1.10 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **1.10.1 Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen**

Erhaltung und Erweiterung eines strukturreichen Streuobstbestandes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die bestehenden, strukturreichen Obstbäume im Plangebiet weitestgehend zu erhalten, siehe Planeintrag Pflanzbindung heimischer Einzelbaum. Durch die Bebauung und Zufahrten erforderlichen Abgänge an Gehölzen sind zusätzlich zu den verorteten Baumpflanzungen, 1 Baum pro Grundstück durch eine Neupflanzung zu ergänzen.

Obstbaumpflanzungen sind in Anlehnung an die Pflanzempfehlungen „Ortstypische Obstbaumsorten“ gem. Kapitel 3.13 vorzunehmen. Schnittmaßnahmen des traditionellen Streuobstbaus sind regelmäßig und fachgerecht durchzuführen. Diese bestehen aus einer Erziehungspflege, welche die ersten 5 Jahre im Frühjahr zum Zwecke der grundlegenden Kronenausformung (gezielte Förderung von kronenbildenden Leittrieben angesetzt wird, sowie einer aufbauenden Auslichtungspflege. Im Rahmen der alle 2 bis 5 Jahre, je nach Bedarf durchzuführenden Auslichtungsschnitte, ist auf maßvolle Art und Weise dicht stehendes und abgestorbenes Obsth Holz zu entfernen. Höhlenbäume wie auch totholzreiche Altbäume sind als habitatwirksame Gehölzstrukturen zu erhalten, sofern Anforderungen an die Verkehrssicherheit





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

der Einzelbäume erfüllt werden. Auf den Einsatz von Fungiziden, Herbiziden und Insektiziden innerhalb des Streuobstbestandes ist grundsätzlich zu verzichten. Lediglich auf maßvolle Art und Weise, kann im Wurzelbereich der Obstbäume eine organische Düngung (Mist, Kompost, keine Gülle!) vorgenommen werden.

Anorganische Dünger sind grundsätzlich nicht auszubringen. Baufeldräumung und Einleitung der Erschließungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Baufeldräumung und Erschließungsmaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten vorzunehmen. Ein geeigneter Zeitraum zur Einleitung von Baufeldräumung und Plangebieterschließung besteht zwischen dem 01.10. und 01.03.

Rodung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die zur Wohngebieterschließung vereinzelt erforderlichen Obstbaumrodungen sind ausschließlich in den Monaten Oktober, November, Dezember, Januar oder Februar vorzunehmen, um erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu vermeiden

### **1.10.2 Pflanzung von Bäumen**

Entsprechend dem Planeintrag sind naturraumtypische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baugrundstück ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum oder ein ortstypischer Obsthochstamm anzupflanzen. Dabei ist die standorttypische Pflanzliste unter Punkt 3.14 zu beachten. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es für eine effektive Flächennutzung erforderlich ist. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 5,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **1.10.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **1.10.3.1 Gestaltung von PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwegen**

PKW-Stellflächen, Grundstückszufahrten und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.

#### **1.10.3.2 Abstandsflächen und Freiräume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen**

Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. nach Maßgabe der festgesetzten GRZ nicht möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z.B. Scherrasen, Gehölzbestände, Ziergrün u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege und -plätze (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten. Vorbereitend sind in diesen Bereichen baubedingt verdichtete Bodenkörper tiefgründig zu lockern.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **1.11 Beleuchtung**

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

## **1.12 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.12.1** Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Sofern im Bebauungsplan keine Straßenböschungen festgesetzt sind, ist ein mind. 1,50 m tiefer Grundstücksstreifen zum Ausgleich geringer Höhenunterschiede zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen und Abtragungen festgelegt.

- 1.12.2** Die Eigentümer der Baugrundstücke dürfen zur Verkürzung der Straßenböschungen auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Diese Stützmauern dürfen max. 0,50 m hoch sein und müssen mindestens 0,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben..

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.



## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 und § 75 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung greller, leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen, nicht zulässig.

Die Außenwände aller baulichen Anlagen sind mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) von 15 - 80 auszuführen.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

### 2.2 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.2.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen außer Tonnendächer zugelassen.

Die Außenwand des Flachdaches („Penthouse“) muss gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses in der 3.Ebene um mindestens 1,50 m zurückspringen.

#### 2.2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung wird auf 0° - 40° festgeschrieben.

#### 2.2.3 Dachdeckung und Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen entsprechend 2.1 nur Ziegel- und Betondachsteine in den gedeckten Farbtönen verwendet werden. Die Farben blau, gelb, signalrot oder ähnlich sind nicht zulässig. Die Dachdeckung mit reflektierenden Materialien wie auch glänzend glasierte Ziegel ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Eindeckung der Dachgauben kann auch mit beschichtetem Kupfer- oder Zinkblech erfolgen. Die Beschichtung muss den Austrag von Kupfer Ionen unterbinden. Der Einbau von Kupferfirsten ist nicht zugelassen.

Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind vollständig (100 %) zu begrünen. Bei einer Nutzung für Photovoltaik sind die Flachdächer sowie Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° nicht zwingend 100 % sondern zu 50 % zu begrünen.

#### 2.2.4 Gestaltung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen und Carports sind alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 30° zugelassen. Innerhalb eines Grundstückes sind aneinander gebaute Garagen und Carports bezüglich ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen. Flachdächer sind bei Garagen zu begrünen, Doppel Garagen als Terrasse genutzt, hälftig zu begrünen.

#### 2.2.5 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Von Traufe und First sind die Dachaufbauten / Dacheinschnitte um mindestens 0,60 m abzurücken.

Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen, die Größe der Dachgauben /





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Dacheinschnitte darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen, wobei jede Einzelgaube bzw. jeder Dacheinschnitt eine max. Breite von 3,00 m aufweisen darf.

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Alle Dachaufbauten und Dacheinschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

### **2.3 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. Die Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

### **2.4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1,00 m<sup>2</sup> Größe unterhalb der Traufe zulässig. Auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften sind bis zu einer Größe von max. 5,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

### **2.5 Oberflächengestaltung der Stellplätze, der Zufahrten und Privatwege**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sowie Privatwege sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster) herzustellen.

### **2.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die Überdeckung der unbebauten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien (Steingärten) ist nicht zulässig.

### **2.7 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen (z.B. als Maschendrahtzaun) mit einer maximalen Höhe bis zu 1,25 m zulässig. Im westlichen Planbereich, privates Grün sind in dem ausgewiesenen 3m Streifen auch entlang der Flächenbiotops keine Zaunanlagen zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind ausnahmsweise zwischen den Grundstücken auf einer maximalen Gesamtlänge von 4,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Grundsätzlich sind Einfriedungen aus Maschendraht, Holzmaterialien sowie Mauersockel in der zulässigen Höhe laut Pflanzliste zu hinterpflanzen.

Sockelmauern sind zum Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

## **2.8 Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne (terrestrische oder Satellitenantenne) zulässig.

## **2.9 Niederspannungsleitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

## **2.10 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 LBO)

Je Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

## **2.11 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen kann in Regenwasserzisternen gesammelt werden. Der Überlauf der Zisternen ist an den Hauskontrollschacht (in Fließrichtung hinter der Rückstauklappe) anzuschließen.

## **2.12 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.



### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 Abs. 6 BauGB UND HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch die Denkmalschutzbehörden können für die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch genommen werden.

#### **3.2 Grundwasser/Bodenschutz Grundwasser**

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen, Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Bau- und Umweltamt zu benachrichtigen.

#### **Bodenschutz**

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Massenausgleich des Bodenaushubes soll auf dem Grundstück erfolgen. Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.



## Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m) und möglichst wieder einzubauen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

### 3.3 Baugrunduntersuchungen / hydrogeologische Untersuchungen

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen entsprechend der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

### 3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Wendeanlagen ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3.5 AwSV – Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein.

### 3.6 Dachflächenwasser / Zisternennutzung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei aus folgenden Flächen breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert werden:

Die Erlaubnisfreiheit gilt nicht für Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dächern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- genügend große Versickerungsflächen
- nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Versickerungen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte) sind nicht zulässig.

### **3.7 Hausentwässerung / Gebietsentwässerung / Außenbereichswasser**

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes ist im Mischsystem vorgesehen.

Zur Schonung von Ressourcen (Fremdmaterial) und Deponieraum (Abfuhr von Aushub) und zur Reduzierung der Erschließungskosten ist die Verlegung des Kanals in geringerer Tiefe (1,8 – 3,5 m) geplant. Abwassereinrichtungen im Kellergeschoss sind daher im gesamten Gebiet über eine Hebeanlage zu entsorgen.

Ein wasserrechtliches Verfahren sowie eine Baugrunduntersuchung soll durchgeführt werden.

### **3.8 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz sichergestellt. Der Ruhedruck (Hochzone Langenburg) im Baugebiet beträgt 2,9 – 3,8 bar und ist somit grundsätzlich ausreichend.

### **3.9 Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Angaben zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, insbesondere zu Tonschichten und Grundwasserständen sind beim Landratsamt Schwäbisch Hall, Umweltschutzamt vorzulegen. Je nach Lage und Art des Vorhabens ist es möglich, dass weitere Unterlagen (z.B. hydrogeologisches Gutachten) und die Einschaltung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) erforderlich werden.

### **3.10 Immissionsschutz bei Wärmepumpen**

Bei dem Einbau und Betrieb von Wärmepumpen ist zu beachten, dass diese zu den Anlagen im Sinne des § 3 (5) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gehören und die Betreiberpflichten nach § 22 (1) BImSchG einzuhalten sind. Danach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u.a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

### **3.11 Ausgleichs-Maßnahmen Fledermäuse**

Zwischen dem Landratsamt Schwäbisch Hall und der Stadt Langenburg wurde folgender öffentlich rechtlicher Vertrag gemäß § 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz geschlossen

1. Die Stadt Langenburg verpflichtet sich, für die mit dem Bebauungsplan „Lerchenhöhe, 5. Änderung“ im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe folgende planexternen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

- Anbringung, Pflege und Erhalt von 4 Fledermausflachkästen auf dem Flurstück 1004, Flur, Gemarkung, Stadt Langenburg.

Der diesem Vertrag beigefügte Plan ist Bestandteil dieses Vertrages.

2. Die unter 1. festgesetzte Maßnahme ist als CEF-Maßnahme vor Rodung der Bäume bzw. bis spätestens zum 28.02. in dem Jahr der Rodung durchzuführen. Vier Kästen wurden bereits angebracht. Die Maßnahme ist auf ihre ökologische Wirksamkeit zu prüfen (Monitoring) und dauerhaft zu erhalten.







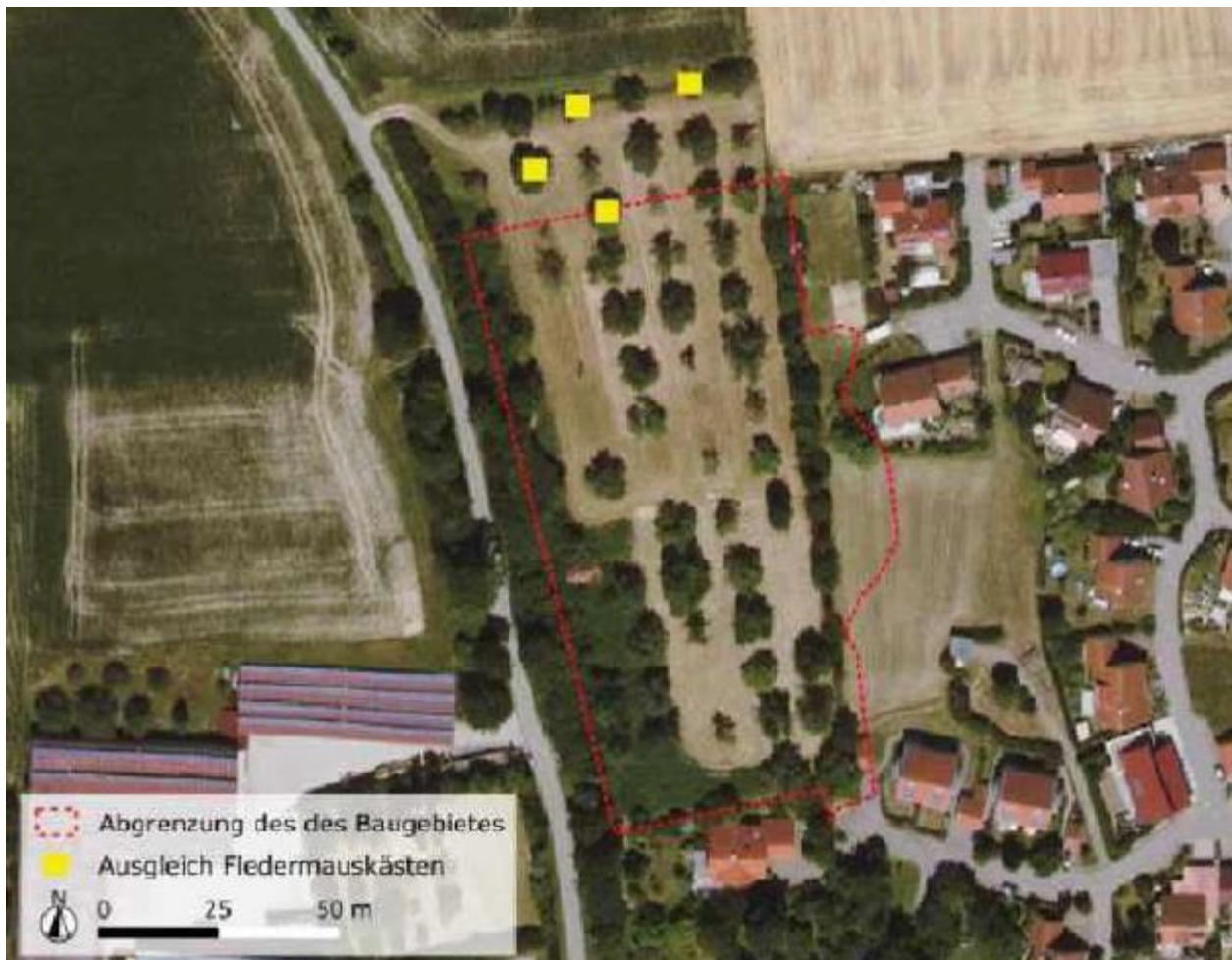
## Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Monitoring Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

## Monitoring:

Dokumentation der Standorte sowie Dokumentation des Zeitpunktes des Anbringens (bereits erfolgt). Die Kästen sind im 2. Jahr nach Anbringung einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. Die Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Eine jährliche Zustandskontrolle der Kästen hat zu erfolgen. Die Kästen sind bei Verlust in gleicher Bauweise wieder zu ersetzen.

3. Das Landratsamt Schwäbisch Hall erkennt im Gegenzug die mit dem Bebauungsplan „Lerchenhöhe, 5. Änderung“ verbundenen und im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe als ausgeglichen/kompensiert an und konstatiert die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften.





Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.12 Pflanzempfehlungen / Gehölze

#### 3.12.1 Naturraumtypische Laubbäume

Baumart	Mindestpflanzqualität innerhalb privater Grünflächen
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraester	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, STU 12 – 14

#### 3.12.2 Ortstypische Obstbaumsorten

Baumart	Mindestpflanzqualität	Pflanzabstand
<b>Äpfel</b>		
Apfel „Berlepsch“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	9 bis 10 m
Apfel „Dülmener Rosenapfel“		
Apfel „Geheimrat Oldenburg“		
Apfel „Gewürzluiken“		
Apfel „Gravensteiner“		
Apfel „Jakob Fischer“		
Apfel „James Grieve“		
Apfel „Kaiser Wilhelm“		
Apfel „Roter Boskoop“		
<b>Zwetschgen</b>		
Zwetschge „Auerbacher“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	8 bis 10 m
Zwetschge „Chrudiemer“		
Zwetschge „Graf Althans“		
Zwetschge „Hauszwetsche“		
<b>Birnen</b>		
Birne „Gellerts Butterbirne“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 m
Birne „Clapps Liebling“		
Birne „Gute Luise“		
<b>Kirschen</b>		
Süßkirsche „Burlat“	Hochstamm, 2 x v., STU 10 - 12	12 bis 15 m
Süßkirsche „Große Germersdorfer“		
Sauerkirsche „Schattenmorelle“		
Alternativ/Ergänzend: Naturraumtypische Wildobstarten, insbesondere Vogelkirsche (Prunus avium), Elsbeere (Sorbus torminalis), Speierling (Sorbus domestica)		



Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### 3.12.3 Naturraumtypische Straucharten

Strauchart		Mindestpflanzqualität	Pflanzraster
Acer campestre	Feldahorn	Heister, verpflanzt, 60 – 100 cm	2,50 m x 2,50 m
Corylus avellana	Haselnuss		1,50 m x 1,50 m
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster		
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		
Rosa arvensis	Feldrose		
Rosa canina	Gemeine Heckenrose		
Prunus spinosa	Schwarzdorn		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

### 3.12.4 Standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

Laubbaumart		Mindestpflanzqualität innerhalb privater Wohnbauflächen	Mindestpflanzqualität im öffentlichen Straßenraum
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 – 16	Alleebaum, 4 x v., mit Ballen, STU 16 - 18
Acer platanoides `Cleveland`	Spitzahorn		
Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitzahorn		
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
Pyrus pyrastrer	Wildbirne		
Prunus avium (in Sorten)	Vogelkirsche		
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde		

Langenburg, .....

.....

Wolfgang Class

Bürgermeister

