



## Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- B Örtliche Bauvorschriften**
- C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Darstellungen**
- D Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher**
- E Dachaufbautensatzung Gemeinde Hildrizhausen vom 03.05.2010**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (Planteil) wird Folgendes festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

#### A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Auch nicht ausnahmsweise sind zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### A 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO

Es gelten die Regelungen des § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO.

*HINWEIS: Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet zulässig.*

## A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist ein Höchstmaß, welches nicht überall ausgeschöpft werden kann.

Im WA 1 - WA 3 gilt:

Überschreitungen der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind bis GRZ 0,7 zulässig. Werden mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage erstellt, ist eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,8 zulässig.

### A 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen im WA 1 - WA 3

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit  $Z = II$  als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch:

- maximale Traufhöhen (TH max.)
- maximale Firsthöhen (FH max.)
- maximale Gebäudehöhen (GH max.)

über der im Planteil für die Hauptgebäude festgesetzten Bezugshöhen (BzH) gem. Abb. Systemquerschnitte.

Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Trennlinien zwischen unterschiedlichen BzH können in begründeten Fällen ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen.

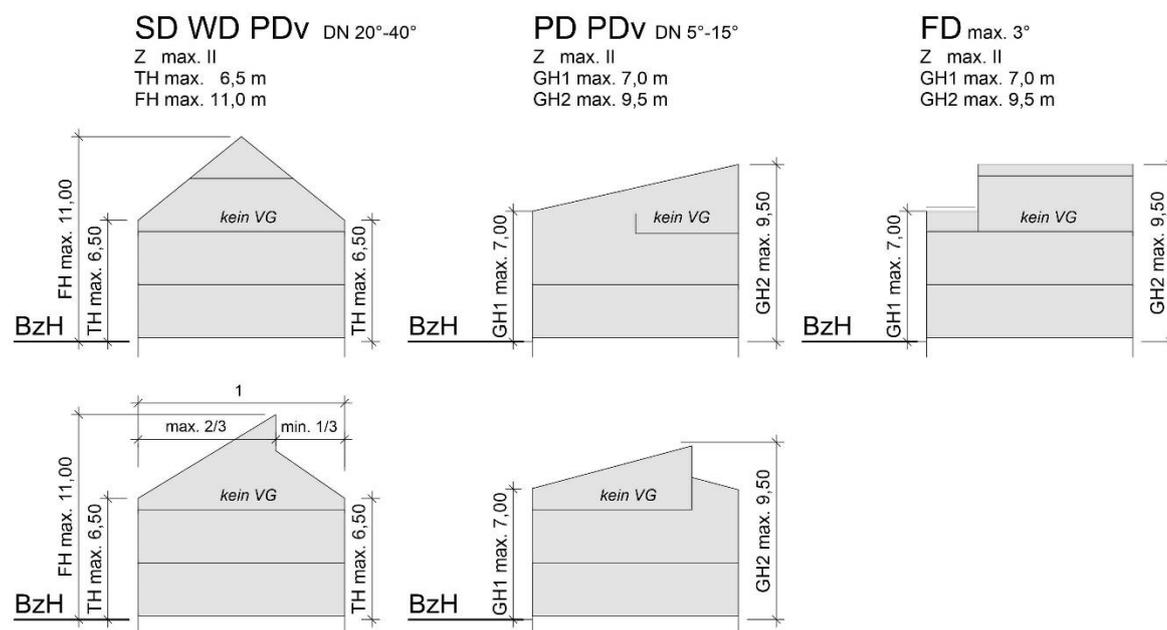


Abb. Systemquerschnitte

Die festgesetzten maximalen TH, FH und GH dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist jeweils über der festgesetzten BzH:

- Für die TH max.: der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- Für die FH max.: die oberste Dachbegrenzungskante / Oberkante First.
- Für die GH1 max.: der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Brüstung.
- Für die GH2 max.: die oberste Dachbegrenzungskante / Oberkante First bzw. die Oberkante der Attika.

Die TH von Nebenfirsten / Querbauten darf bei Satteldächern (SD), Walmdächern (WD) und versetzten Pultdächern (PDv) die festgesetzte TH max. um bis zu 2,5 m auf einer Länge von max. 1/2 der Trauflänge überschreiten. Die Einzellänge von Nebenfirsten / Querbauten ist dabei auf maximal 5 m begrenzt. Die Oberkante von Nebenfirsten / Querbauten darf die Firsthöhe / Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Bei winkelförmigen Gebäuden kann eine Überschreitung der Einzellänge ausnahmsweise zugelassen werden.

Für gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) gilt:

Der Abstand des Firstes des oberen Pultdachs zur Außenwand muss mindestens 1/3 der Gebäudetiefe betragen (s. Abb. Systemquerschnitte).

*HINWEIS: Zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten gelten die Regelungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Hildrizhausen vom 24. März 2010 (s. örtliche Bauvorschriften).*

Die zulässigen GH2 dürfen bei Flachdächern punktuell durch haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte etc. um bis zu 1,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen diese Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zum äußeren Dachrand einhalten.

Für Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern gilt:

Die zulässigen GH2 dürfen bei Flachdächern (max. DN 3°) durch Anlagen zur Solarenergienutzung um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Oberkante (OK) der Anlagen zur Solarenergienutzung darf die Dachfläche, auf dem die Montage erfolgt, in der Höhe nicht überschreiten:

- bei Flachdächern nicht mehr als 1 m über der OK der Attika,
- bei Satteldächern (SD), Pultdächern (PD), Walmdächern (WD) und versetzten Pultdächern (PDv) nicht mehr als 1 m über der Dachhaut bzw. der Substratschicht bei einer Dachbegrenzung.

Anlagen zur Solarenergienutzung müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m zum äußeren Dachrand einhalten, sofern diese nicht in die Dachfläche integriert sind.

### **A 3 Bauweise im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)**

Es gelten die Festsetzungen im Planteil (Nutzungsschablone)

- a** abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:  
wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, mit Beschränkungen der Gebäudelänge:
- a1 die Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist auf max. 17 Meter begrenzt.
  - a2 die Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist auf max. 25 Meter begrenzt.
  - a3 die Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist auf max. 35 Meter begrenzt.

Im Planteil sind durch Planeintrag die für die Längenbegrenzung maßgeblichen Richtungen festgesetzt.

## **A 4 Überbaubare Grundstücksflächen im WA 1 - WA 3**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Planteil festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

Das Überschreiten der Baugrenzen ist mit Ausnahme in festgesetzten Pflanzgebotsflächen bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig durch: untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangsüberdachungen, Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschreiten.

Das Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist mit Ausnahme in festgesetzten Pflanzgebotsflächen bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 3 m zulässig.

Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A 5 Stellplätze, Garagen und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter im WA 1 - WA 3**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Bei der Anlage von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten sind die im Planteil festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu beachten.

### **A 5.1 Tiefgaragen (Tga)**

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **A 5.2 Oberirdische Garagen (Ga), überdachte Stellplätze / Carports (Cp) und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter**

Garagen, Carports und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen ist mit Garagen und Gebäuden zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten; an deren Zufahrts- oder Zugangsseiten mindestens 1,5 m.

Mit Carports (mit Stützen und Dächern) ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen einzuhalten.

### **A 5.3 Offene Stellplätze (St)**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote oder Zufahrtsverbote) dem entgegenstehen.

## **A 6 Sonstige Nebengebäude im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4. BauGB und § 14 BauNVO)**

Garagen, Carports und Gebäude zur Unterbringung notwendiger Fahrradabstellplätze und / oder Müllbehälter gelten nicht als Nebengebäude im Sinne der nachfolgenden Festsetzung:

Je Wohngebäude / Hauptgebäude ist nur ein Nebengebäude mit maximal 25 cbm zulässig. Der Mindestabstand von Nebengebäuden zu den Grenzen öffentlicher Verkehrsflächen beträgt 1,5 m.

## **A 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

### **A 7.1**

Es gelten die Festsetzungen im Planteil. Die Darstellung der Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

### **A 7.2 Verkehrsgrünflächen**

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

### **A 7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Über die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Grundstückszu- und -ausfahrten erfolgen. Feuerwehrezufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die festgesetzten öffentlichen Parkierungsflächen nicht beeinträchtigt werden.

## **A 8 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Im Planteil sind öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandgestaltung,
- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren.  
Die Lage und Ausdehnung des Kinderspielplatzes innerhalb der festgesetzten Fläche bleibt der Freiflächenplanung vorbehalten.

## **A 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **A 9.1 „Ortsrand“**

Als großräumige grünen Achse entlang der südlichen Bebauungsplangrenze bindet die Fläche den Siedlungsbereich an die angrenzende freie Landschaft an und ist als Übergang zum Offenland zu gestalten. Mit gebietsheimischen Saatgutmischungen ist eine artenreiche Wiese anzulegen. Die Pflege hat möglichst extensiv und auf den Erholungsdruck angepasst zu erfolgen (1- bis 2-malige Mahd / Jahr). Bei der Begrünung wird der Gedanke der locker bepflanzten offenen Tallandschaft fortgesetzt. Pflegeleichteres Wildobst (Hochstamm, StU 18-20 cm) sowie lokaltypische und robuste Streuobstsorten und heimische Laubbäume sind bei Neupflanzungen zu bevorzugen. Die Anlage erfolgt wegbegleitend. Sichtfelder und Lichtraumprofile sind soweit notwendig zu beachten.

### **A 9.2 Verwendung insektenschonender Beleuchtung**

Zur Beleuchtung der öffentlichen Räume sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Hierbei ist zu berücksichtigen:

Verwendung entsprechender Lampentypen (Natriumdampflampen oder LEDs), Vermeidung einer horizontalen oder nach oben gerichteten Abstrahlung, Verwendung von mattem, nicht reflektierendem Material bei den Masten, Einsatz staubdichter Leuchten, Anpassung der Höhe der Masten bzw. Leuchtquellen an standörtliche Gegebenheiten und Notwendigkeiten.

Vorrang hat jedoch immer die (Verkehrs-) Sicherheit des Menschen.

### **A 9.3 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf Baugrundstücksfläche, soweit nicht technisch notwendig (z.B. Traufstreifen entlang von Gebäuden), unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **A 9.4 Ausschluss unbeschichteter Metaldächer und unbeschichteter Metall-Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete Metaldächer und unbeschichtete Metall-Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Blei oder Zink (Titanzink) sind nicht zulässig.

### **A 9.5 Empfehlung für die Ausführung von Einfriedungen**

Es wird empfohlen, Einfriedungen mit einem für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mindestens 10 cm oder einer Gitterweite von mindestens 10 x 10 cm zu erstellen.

---

## **A 10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bepflanzungen, Dachbegrünung und Erddeckung / Begrünung von Tiefgaragen im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs.1 Nrn. 25a und 25b BauGB)**

---

### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

#### **A 10.1 flächiges Pflanzgebot zur Eingrünung der Baugrundstücke am Siedlungsrand- pfg 1**

In dem mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Bereich sind auf mindestens 50 % der Fläche Strauchpflanzungen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Anpflanzung hat mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (D) zu erfolgen. Pflanzqualität: 100-125 cm Höhe, Schwerpunkt beeren- und dornenreiche Gehölze.

Die gemäß den Vorgaben zulässigerweise nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind darüber hinaus mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Pflege der Unterpflanzung oder Wiese hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Stützmauern innerhalb der mit pfg 1 festgesetzten Flächen sind zu den angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen.

#### **A 10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Grünflächen - pfg 2**

Entsprechend dem Planeintrag sind standortheimische Laubbäumen gemäß der Vorschlagsliste (D) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Zuge der Erschließung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Bei den Baumpflanzungen sind straßenraumgeeignete Arten zu bevorzugen. Die Unterpflanzung des Verkehrsgrüns ist entsprechend des Standortes zu wählen und nach Möglichkeit extensiv zu pflegen.

Die festgesetzten Einzelpflanzgebote im zeichnerischen Teil sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Sichtfelder und Lichtraumprofile sind soweit notwendig zu beachten.

#### **A 10.3 Pflanzgebot für Einzelbäume auf Baugrundstücken mit Lagefestsetzung - pfg 3**

Entsprechend dem Planeintrag sind klein- und mittelkronige standortheimische Laubbäume gemäß der Vorschlagsliste (D) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Abweichungen vom Planeintrag parallel zur Tübinger Straße um bis zu 3 m sind zulässig. Zu den seitlichen Nachbargrenzen ist abweichend von den Regelungen des Nachbarrechts ein Abstand von mindestens 2,5 m zulässig.

#### **A 10.4 Allgemeines Pflanzgebot für Einzelbäume auf Baugrundstücken - pfg 4**

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubaumaßnahmen je Grundstück bzw. pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum gemäß der Vorschlagsliste (D) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird deshalb hier auf die klein- und mittelkronigen Arten der Vorschlagsliste (D) verwiesen.

Die gem. pfg 3 zu pflanzenden Bäume werden auf die gem. pfg 4 zu pflanzende Anzahl der Bäume angerechnet.

**A 10.5 Pflanzbindung (pfb)**

Die im Planteil mit der Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Soweit möglich hat der Ersatz wieder an gleicher Stelle zu erfolgen. Die Pflanzqualität beträgt für abgängige Gehölze mindestens 20-25 cm Stammumfang.

**A 10.6 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung von <math><15^\circ</math> sind ab einer Dachfläche von 10 qm mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), sofern diese Dachflächen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der der Vorschlagsliste (D) ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden. Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig.

**A 10.7 Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind mit Ausnahme der als Terrassen, Wege oder Plätze genutzten, und/oder mit Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckten Flächen mit einer Erddeckung / Substratschicht von mindestens 40 cm zu versehen und zu begrünen.

**A 10.8 Bepflanzung Kinderspielplatz**

Mindestens 20% der Fläche sind mit standortheimischen Bäumen (Stammumfang von mindestens 18/20 cm) und Sträuchern (Qualität mind. 100 - 125 cm Höhe) gemäß der der Vorschlagsliste (D) zu begrünen. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig. Bei der Verwendung von Obstbäumen ist der Fruchtfall (Wespenproblematik) zu hinterfragen. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist auf Kinderspielplätzen nicht zulässig.

---

**A 11 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**


---

Es gelten die Festsetzungen im Planteil (Nutzungsschablone).

---

**A 12 Maßnahmen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser im WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 BauGB i. V. mit § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**


---

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Drainagen und anderen, nicht wasserdurchlässigen, oder in Grünflächen entwässerten Flächen auf den Baugrundstücken darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, soweit in der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Wörn nicht anders vorgesehen.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die Würm sind entlang des südlichen Gebietsrand unterirdische Regenrückhalteeinrichtungen entsprechend der Planungen des Ingenieurbüros Wörn herzustellen (s. nachrichtliche Darstellung im Planteil).

---

**A. 13 Flächen für Aufschüttungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**


---

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes

---

festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

#### **A 14 Versorgungsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

---

Im Planteil sind Versorgungsflächen festgesetzt, innerhalb derer Trafostationen errichtet werden dürfen. Die Positionierung der Trafostationen innerhalb der festgesetzten Flächen ist vom Versorgungsträger frühzeitig mit der Gemeinde Hildrizhausen abzustimmen.

#### **A 15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs.1 Nr. 16b BauGB)

---

Innerhalb des HQ 100 Bereichs sind im festgelegten Pflanzstreifen pfg 1 Erhöhungen des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Geländes nicht zulässig.

## B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### B 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### B 1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Zulässig sind:

- Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) mit einer Dachneigung (DN) von 20° bis 40°,
- Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) mit einer Dachneigung (DN) von 5° bis 15°,
- Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) von max. 3°.

*HINWEIS: Siehe hierzu auch Festsetzungen des Bebauungsplans „Rosneäcker“ unter Textteil A 2.2: Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen, Abb. Systemquerschnitte.*

#### B 1.2 Dachform und Dachneigung von Garagen und Carports

Garagen und Carports, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, sind mit Flachdächern (FD) mit einer Neigung bis max. 3° auszuführen. Die Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 10 cm), sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

#### B 1.3 Dachdeckung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Rosneäcker“:

Textteil A 9.4: Ausschluss unbeschichteter Metaldächer, Textteil A 10.6: mindestens extensive Begrünung von Dächern mit einer Dachneigung von <15°.

#### B 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rosneäcker“ gelten die Regelungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Hildrizhausen vom 24. März 2010 (E).

#### B 1.5 Fassadengestaltung

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Glasfassaden oder Photovoltaikpaneele an Fassaden sind zulässig. Es gelten darüber hinaus die Festsetzungen des Bebauungsplans „Rosneäcker“ zum Ausschluss unbeschichteter Metall-Fassadenverkleidungen (Textteil A 9.4).

#### B 1.5 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung (bei geneigten Dächern) aufweisen. Werden die Gebäude nicht gleichzeitig errichtet, so hat sich das später zu errichtende Gebäude hinsichtlich der oben genannten Kriterien nach den Vorgaben des zuerst gebauten Gebäudes zu richten.

### B 2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO und § 11 Abs. 4 LBO)

Werbeanlagen sind außer an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs nicht zulässig und dürfen nur an Wandflächen unterhalb der tatsächlichen Traufhöhe (bei SD / WD / PD / PDv) / Gebäudeoberkante (bei FD) angebracht oder erstellt werden.

### B 3 Einfriedigungen und Sichtschutzanlagen im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht lebende Einfriedigungen als Mauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig; nicht lebende Einfriedigungen als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m.

*HINWEIS: Siehe hierzu auch Festsetzungen des Bebauungsplans „Rosneäcker“ unter Textteil A 9.5: Empfehlung für die Ausführung von Einfriedigungen.*

Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand nicht in angrenzende öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m ab Hausgrund zulässig. Zu den Grenzen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist mit Sichtschutzanlagen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. In begründeten Fällen können Ausnahmen von diesen Regelungen zugelassen werden.

---

#### **B 4 Stützmauern im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stützmauern zur Geländeerhöhung über 1,0 m sichtbarer Höhe sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden.

Stützmauern innerhalb der im Bebauungsplan „Rosneäcker“ mit dem flächigen Pflanzgebot pfg 1 (Planteil und Textteil A 10.1) festgesetzten Flächen sind zu den angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen.

---

#### **B 5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Wege und Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Müllbehälterabstellplätze im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

##### **B 5.1 Gestaltung von Wegen und Stellplätzen**

Wege und Stellplätze auf Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. wasserdurchlässigem Pflaster, Pflasterrasen, Schotterrassen herzustellen. Alternativ können Wege auch in seitliche Grünflächen entwässert werden.

##### **B 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände nur bis zu einer Höhe / Tiefe von bis zu 1,0 m zulässig. Abweichungen können in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

##### **B 5.3 Müllbehälterabstellplätze**

Abstellplätze für bewegliche Müllbehälter auf den Baugrundstücken außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum durch entsprechende Anordnung auf dem Grundstück oder z.B. durch Eingrünung abzuschirmen.

---

#### **B 6 Beschränkung von Außenantennen im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Auf den Gebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

---

#### **B 7 Niederspannungsfreileitungen im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

---

#### **B 8 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im WA 1 - WA 3 (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind je Wohneinheit notwendige Stellplätze wie folgt herzustellen:

- Pro Wohnung / Wohneinheit über 50 qm Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze,
- Pro Wohnung / Wohneinheit bis 50 qm Wohnfläche mindestens 1,0 Stellplätze.

Die Summe pro Bauvorhaben ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden (d.h. für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind mindestens 2,0 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen).

## **C Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Darstellungen**

### **C 1 Denkmalschutz / Fund von Kulturdenkmalen**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG „Abgegangene Siedlung“. Bei archäologischen Voruntersuchungen konnte eine geringe Anzahl archäologischer Zeugnisse dokumentiert werden. Die beantragten Baumaßnahmen werden voraussichtlich zur partiellen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe müssen vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2, bzw. einem von dort ehrenamtlich Beauftragten, überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich oder per Email mitzuteilen. Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss mit kurzfristigen Unterbrechungen im Bauablauf gerechnet werden, um eine sachgerechte Bergung und Dokumentation zu gewährleisten.

### **C 2 Regelungen zum Schutz des Bodens**

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Für überschüssigen, unbelasteten Bodenaushub ist - getrennt nach Qualität (humoser Boden, steinfreier Lössboden mit Konsistenz halbfest bis steif, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung - frühzeitig ein Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand (Konsistenz „halbfest“ – Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten) vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Boden in der anstehenden Mächtigkeit abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern. Die Mieten sind umgehend mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen, wenn die voraussichtliche Liegedauer der Mieten länger als drei Monate angenommen wird.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen.

Die Böden auf Vegetationsflächen dürfen nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Ausgenommen sind einzelne Fahrspuren, die vor einem Bodenauftrag besonders zu lockern sind.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen auf unbebauten Flächen bzw. Vegetationsflächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Auf das am 31.12.2020 in Kraft getrennte Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 - Vermeidung von Abbruch- und Bauabfällen Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben - wird verwiesen.

Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterial (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind u. a. bezüglich Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und der DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen eingesehen werden.

Bodenaushub ist durch planerische Maßnahmen und den anzustrebenden Erdmassenausgleich zu vermeiden. Auf Vegetationsflächen ist auf den Erhalt der Bodenfunktionen zu achten.

Für größere Bauvorhaben (mit Bodenaushub ab 500 m<sup>3</sup>) ist mit den Antragsunterlagen ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen und mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen.

Im Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept sind getrennt zu erfassen, sofern diese anfallen:

- der humose Oberboden (A-Horizont)
- der kulturfähige Unterboden (B-Horizont)
- der tiefere Untergrund (C-Horizont)
- Bodenmaterial mit Verunreinigungen an Asphalt, Bauschutt, etc.

Das Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzept muss nachvollziehbar darlegen, welche Mengen der oben genannten Horizontbereiche anfallen, und wo bzw. zu welchem Zweck diese wiederverwendet bzw. entsorgt werden sollen.

Hinsichtlich der sinnvollen Wiederverwendung von anfallendem Überschuss an Erdaushubmaterial, ist der Bedarf an Erdaushub zu Rekultivierungszwecken in Steinbrüchen und auf Deponien und die Eignung des anfallenden Materials vorrangig zu prüfen.

Bei der Vermittlung von Verwertungsmöglichkeiten von Bodenaushub bietet das Landratsamt seine Unterstützung an (Bodenbörse).

### **C 3 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz**

An das Plangebiet grenzt im Süden das Wasserschutzgebiet „Betteltal - Hildrizhausen“ (Zone III und IIIA) an.

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten (z. B. Ausheben der Baugrube, Kanalbau / Entwässerung), sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bauwerke bzw. Bauwerksteile unter einem im Einzelfall festzulegenden Bemessungswasserspiegel sind wasserdicht und auftriebssicher zu erstellen.

### **C 4 Hochwasserschutz**

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe GmbH & C. KG hat eine hydraulische Untersuchung an der Würm durchgeführt (November 2017). Die als Ergebnis der Untersuchung berechnete Linie des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) dehnt sich punktuell durch die Rückstaueffekte vor den Durchlässen auch nördlich der Würm aus.

Die HQ 100-Linie, sowie die HQ extrem-Linie aus der hydraulischen Untersuchung sind im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche tangiert den Hochwasserquerschnitt (HQ 100-Linie) nicht.

Wegen der theoretischen Hochwassergefahr (HQ extrem) im Bereich der südlichen Baulinie, wird eine hochwasserangepasste Bauausführung empfohlen.

### **C 5 Landschaftsschutzgebiet**

An das Plangebiet grenzt im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Hildrizhausen“ (Schutzgebiets Nr. 1.15.081) an. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 30.04.2004 wird hingewiesen. Diese kann bei der Gemeindeverwaltung Hildrizhausen nach vorheriger Absprache eingesehen werden.

### **C 6 Geologie**

Projektspezifische Baugrunduntersuchungen werden dringend empfohlen.

## C 7 Untersuchung Geruchsimmissionen / benachbarte Nutzungen

Auf die landwirtschaftliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit den damit verbundenen Einwirkungen auf das Plangebiet wird hingewiesen.

Zur Klärung potentieller Konfliktsituationen hinsichtlich der Geruchseinwirkungen des weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs hat das Büro iMA - Immissionen, Meteorologie, Akustik, Richter & Röckle GmbH & Co. KG, eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (Projekt Nr. 16-09-06-S vom 11.01.2017).

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte für Wohngebiete nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden, und der landwirtschaftliche Betrieb unter geruchstechnischer Sicht auch unter Berücksichtigung der betrachteten Betriebserweiterung keine Einschränkung für das Plangebiet „Rosneäcker“ darstellt.

Die Untersuchung kann bei der Gemeindeverwaltung Hildrizhausen nach vorheriger Absprache eingesehen werden.

## C 8 Verkehrsuntersuchung und Verkehrslärm L 1184

Zur Ermittlung des projektbezogenen Verkehrsaufkommens und zum Nachweis einer leistungsfähigen Verkehrserschließung des Plangebietes hat das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Projekt Nr. 6296 vom Februar 2020).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Knotenpunkten kommen für die Gesamtverkehrsbelastungen des Prognose-Planungsfalls 2035 zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte in ihrem heutigen Ausbaustandard auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Wohngebietes „Rosneäcker“ sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenszene ausreichend leistungsfähig betrieben werden können. Darüber hinaus hat die Prüfung gemäß der von den RAS 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen ergeben, dass diese in der Summe der vorhandenen und zusätzlichen Belastungen nicht überschritten werden, und demnach die künftigen Verkehrsmengen demzufolge mit dem bestehenden Umfeld sowie den vorhandenen Straßenquerschnitten als verträglich einzustufen sind.

Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Verkehrslärm L 1184 (Herrenberger Str.) aus Richtung Herrenberg bis Kreisverkehr Steinhauweg: Überschlägige Abschätzungen mittels des dB-Rechners (städtebauliche Lärmfibel) ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) bei der Betrachtung der freien Strecke sowie bei Betrachtung des Kreisverkehrs auch im Prognose-Planungsfall 2035 der Verkehrsuntersuchung voraussichtlich eingehalten werden. Die etwas höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) werden nach den Abschätzungen unterschritten.

Es wird trotzdem grundsätzlich empfohlen, durch geeignete Grundrissgestaltung Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudesseiten zuzuordnen.

## C 9 Altlast - Kennzeichnung

Im Planungsgebiet befindet sich der im Bodenschutz und Altlastenkataster erfasste Altstandort „AS Panoramastr. 29“ mit der Altlastenkatasternummer 2929, Flst.-Nr. 3423. Dieser wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt und ist mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen – Entsorgungsrelevanz) bewertet.

Das Flurstück ist im Planteil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen der Aushubmassen zu rechnen. Aushubmassen sind abfalltechnisch zu untersuchen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft - wird dringend empfohlen.

---

## **C 10 Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen**

---

Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten und Verkehrsschilder sind gem. § 126 Abs. 1 BauGB vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

## **C 11 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

---

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan vom Büro Landschaftsarchitektur Strunk, Umweltmanagement + Freiraumplanung, Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgeschlagen.

Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets sind als Festsetzungen und Regelungen in den Bebauungsplan / die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans verbindlich.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs werden im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen vertraglich zwischen der Gemeinde Hildrizhausen und dem Landratsamt Böblingen fixiert. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Hildrizhausen / Stuttgart, den 30.03.2021

Geändert 12.06.2021

Geändert, **STAND:** 21.07.2021 (A 5.2, Mindestabstand Carports zu öffentl. Verkehrsflächen)

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

# D Vorschlagsliste einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher (mögliche Krankheiten sind bei der Auswahl zu beachten)

## Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weide	(Salix, heimischen Arten)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

## Wildobstgehölze

Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)

## Auswahl an Streuobstsorten

<b>Äpfel</b>	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Birnen</b>	Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne Champagner Bratbirne Gelbmöstler
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Steinobst</b>	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche
------------------	---------------------------------------------------------

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

## Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

## Kletterpflanzen

### Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelierber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Selbstklimmer	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

## Feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)
u.a.	

## Arten begrünter Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch	Petrorragia saxifraga	Steinnelke
Alyssum montanum	Steinkraut	Melica ciliata	Perlgras
Anthericum ramosum	Graslilie	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Campanula porten.	Ranken-Glockenblume	Prunella grandiflora	Brunnelle
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Carex humilis	Erdsegge	Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Dianthus carthus.	Karthäusernelke	Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Festuca rupicola	Schwingel	Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel	Sedum album	Schneepolster
Geranium sang.	Storchschnabel	Sedum reflexum	Tripmadam
Helianthemum num.	Sonnenröschen	Sedum sexangulare	Walzensedum
Hieracium pilosella	Habichtskraut	Sempervivum tect.	Dachwurz
Inula ensifolia	Schwertalant	Teucrium cham.	Gamander
		Thymus serpyllum	Thymian u.a.

# E Dachaufbautensatzung Gemeinde Hildrizhausen vom 03.05.2010



## Satzung zur Änderung verschiedener Bebauungspläne und zur Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) bezüglich der Gestaltung von Dachaufbauten (Dachaufbautensatzung)

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), in den jeweils gültigen Fassungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hildrizhausen am 23. März 2010 die nachstehende Änderung der unter § 2 „Geltungsbereich“ aufgeführten Bebauungspläne / Satzungen über örtliche Bauvorschriften sowie zur Regelung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) als

### SATZUNG

beschlossen.

#### § 1

#### Gegenstand der Satzung

Gegenstand der Satzung ist die Zulassung und die Gestaltung von Dachaufbauten in den unter § 2 dieser Satzung aufgeführten Bebauungsplänen / Satzungen über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde.

Die Regelungen dieser Satzung ersetzen die dort zur Zulassung und Gestaltung von Dachaufbauten getroffenen Regelungen.

Darüber hinaus werden alle Bereiche erfasst, bei denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erfolgt (§ 34 BauGB).

#### § 2

#### Geltungsbereich

Die Änderung betrifft die folgenden Bebauungspläne / Satzungen über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Hildrizhausen und darüber hinaus alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile entsprechend dem Lageplan vom 22. Oktober 2009.

#### Bebauungspläne:

1. „Herrenberger Straße – Quellenstraße“
2. „Steinachäcker“
3. „Innere Kребen“
4. „Äußere Kребen“
5. „Theodor-Heuss-Straße“
6. „Altdorfer Straße 1-7“
7. „Vorderer Berg I“
8. „Vorderer Berg II“
9. „Vorderes Häldle“
10. „Rohracker/Falkentorstraße – Teil I“
11. „Rohracker/Falkentorstraße – Teil II“
12. „Höhe“
13. „Brühl/Elwer Teil I“

- 
14. „Brühl/Elwer Teil II“
  15. „Hofäcker“
  16. „Brühlstraße“
  17. „Oberer Hofäcker – Robert-Koch-Straße“
  18. „Wurmstraße“
  19. „Schelmenäcker“
  20. „Schubertstraße“

### § 3 Inhalt der Satzung

1. Es sind die in den Skizzen (siehe Anlage) dargestellten Arten von Dachaufbauten grundsätzlich zulässig, wenn das Hauptdach eine Dachneigung von mindestens 25 ° aufweist.
2. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Dabei werden die Dachvorsprünge des Dachaufbaus mit gemessen. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bezieht sich dieses Maß der Dachaufbauten auf den jeweiligen Gebäudeteil. Die Höhe von Dachaufbauten darf gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante/Dachhaut bis Oberkante/Dachhaut des Dachaufbaus (bei Einzelgauben entsprechend Traufe Gaube) maximal 1,60 m betragen.
3. Eine Kombination von Dachaufbau und Quergiebel auf derselben Dachseite ist unzulässig. Sind/werden die nach dem Bebauungsplan zulässigen Trauerhöhungen ganz oder teilweise in Anspruch genommen, sind auf dieser Dachseite keine Dachaufbauten zulässig.  
Dacheinschnitte sind bis maximal zur Hälfte der jeweiligen Dachlänge zulässig.
4. Der Abstand zwischen dem First des Hauptdachs und dem Schnittpunkt Dach des Dachaufbaus mit dem Hauptdach muss mindestens 0,70 m betragen. Der Abstand wird entlang der Dachschräge gemessen.
5. Der Abstand zwischen Dachaufbau und dem Ortgang des Hauptdachs muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen Dachaufbau und Gebäudetrennwand (Doppelhäuser, Hausgruppen) muss mindestens 0,80 m betragen. Ein Abstand muss nicht eingehalten werden, wenn die Dachaufbauten an der Gebäudetrennwand zusammengebaut werden. Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer dem § 3 dieser Satzung zuwiderhandelt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hildrizhausen, den 24. März 2010



Matthias Schöck  
Bürgermeister



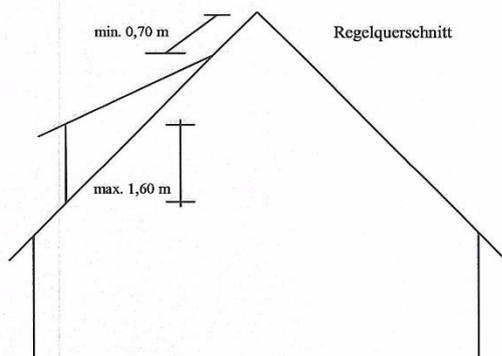
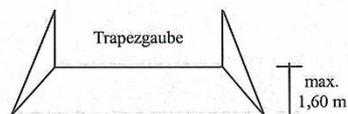
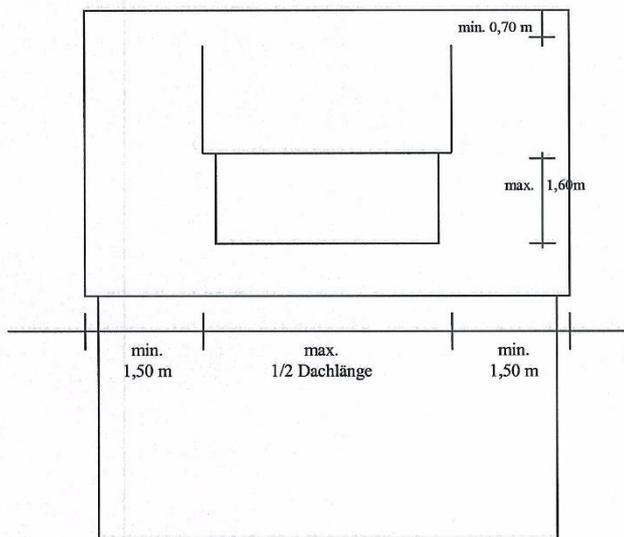
**GENEHMIGT:**

BÖBLINGEN 03. MAI 2010

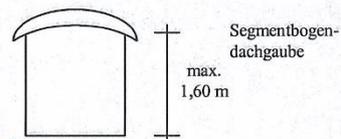
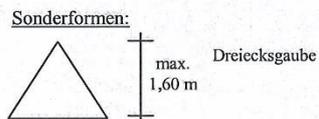
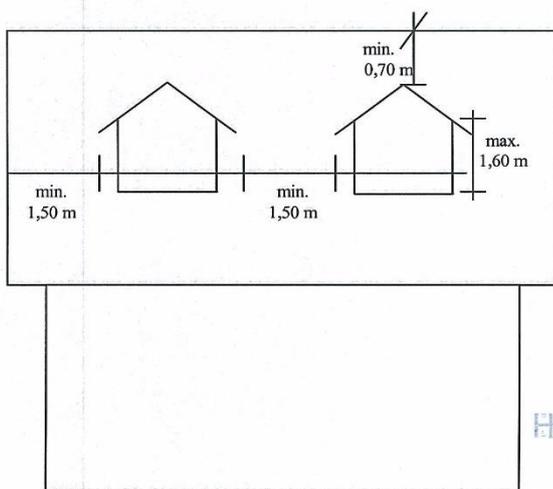


**Skizzen zur Gestaltung von Dachaufbauten (§ 3 der Satzung)**  
 (Zeichnungen sind nicht maßstabsgetreu)

**Schleppgauben und abgewandelte Sonderform:**



**Giebelständige Gauben:**



Ausgefertigt:  
 Hildrizhausen 24. MÄR. 2010  
 Schöck  
 Bürgermeister