

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), zum 01. März 2015 in Kraft getreten, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Anlagen nach § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Ziffer 1,2 und 3 sind gemäß § 1 BauNVO zulässig

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig: Anlagen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 4 und 5 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Anlagen nach § 6 Abs. 2, Ziffer 1-5 BauNVO

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig: Anlagen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6-8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (die Festsetzungen gelten als Höchstwerte):

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse (I, II, III)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils bei

- I 4,80 m
- II 7,30 m
- III 10,00 m bzw. 12,00 m

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen ist die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldach, bis zum oberen Abschluss der niedrigeren Außenwand (bei Pultdach) bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika (bei Flachdach).

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

Entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan

- E offene Bauweise - nur Einzelhäuser
- D offene Bauweise - nur Doppelhäuser
- ED offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser

- o offene Bauweise

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen bis maximal zur hinteren Baugrenze sowie innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden Erschließungsfläche einhalten.

5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal zulässig

- bei I max. 3 Wohnungen
- bei II max. 4 Wohnungen

6.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen gekennzeichnet. Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

7.0 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelpflanzungen sind im öffentlichen Bereich mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

Die Baumpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

7.2 Pflanzbindung

Bestehende Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes sind - soweit es die Bebauung ermöglicht - zu erhalten und pflegen. Im Bereich der privaten Grünflächen/Streuobstwiesen müssen vorhandene Obstbäume erhalten bleiben. Soweit Neuanpflanzungen erfolgen, dürfen nur einheimische, standortgerechte Sorten gepflanzt werden. Bei Entfernung vorhandener Bestände infolge Überalterung oder krankheitsbedingt sind diese in gleicher Anzahl wieder zu ersetzen.

Gemeinde Schutterwald, den



planschmiede hansert
architekten und stadtplaner

Mörburgstraße 5 | 77746 Schutterwald
fon 0781 – 20552796 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Der Bürgermeister

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Doppelhäuser und Hausgruppen sind zwingend mit Satteldach, Dachneigung 45°, zu errichten. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grenzwerte zulässig, soweit Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

Bauliche Erweiterungen, die unmittelbar an das Hauptgebäude anschließen, müssen die Dachform und -neigung des Hauptgebäudes übernehmen oder mit Flachdach (Dachneigung 0-3°) errichtet werden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Schlepp- und Giebelgauben, Wiederkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig.

Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtfläche einfügen.

Für die Gestaltung von Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften:

- Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mind. 30° zulässig.

- Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig: Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach und deren Sonderformen Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig), Gauben mit einem Segmentbogendach, Zwerchgiebel, Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben ab 35° Dachneigung

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben (vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen) darf 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Traufe muss mindestens 1,00 betragen und ist an Dachschrägen zu messen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder alternativ in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepassten Material zu bekleiden (z. B. Kupfer).

Giebelständige Gauben einschließlich der Dreiecksgauben müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Das Zwerchgiebeldach muss dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.

Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus und Ochsenaugengauben müssen eine Minstdachneigung von 15° aufweisen. Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Kniestock

Die Ausbildung eines Kniestockes ist unter Berücksichtigung der max. zulässigen Traufhöhe zulässig (siehe Regelquerschnitt, Anlage 4)

1.3 Dachdeckung

Zulässig sind rottonige Ziegel und Dachsteine sowie Glas und Blechdeckung. Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Ausgeschlossen sind reflektierende Eindeckungen.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit einheitlicher Dachdeckung errichtet werden. Anbauten müssen die Dachdeckung des Hauptgebäudes (Form und Farbe) übernehmen bzw. als Flachdach (0-3°) errichtet werden.

1.4 Garagen, Carports, Nebengebäude

Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude und dürfen mit geneigtem Dach oder mit begrüntem Flachdach errichtet werden.

Dachdeckungen an Garagen und Nebengebäuden gemäß Ziffer 1.3

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Sofern Garagen benachbarter Grundstücke zu Doppel- oder Reihengaragen zusammengefasst werden, sind diese zwingend einheitlich zu gestalten.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für Anpflanzungen müssen vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

Einfriedungen

Zulässig für Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflicht sind:

Holzpfeiler, Maschendraht, Holzlattenzäune, Trockenmauern, Sichtmauerwerk, Heckenpflanzen.

Die Höhe der Einfriedungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen.

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


Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig an der Stätte der Leistung entsprechend der Vorschriften der LBO Baden-Württemberg.

Gemeinde Schutterwald, den

Der Bürgermeister


planschmiede hansert
architekten und stadtplaner

Ammelsmatt 26 | 77746 Schutterwald
fon 0781 – 59209 | fax 0781 – 2507290
info@planschmiede-hansert.de

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bauhöhe

Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr. Die Bestimmung des § 12ff LuftVG sind einzuhalten. Zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.

Die hier zulässige Bauhöhe ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 80 m über Grund bzw. 234,80 m.

2.0 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit der Auffindung von Bodendenkmalen zu rechnen. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten auf die Meldepflicht von Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz aufmerksam zu machen.

3.0 Bauen im Grundwasser/Altlasten

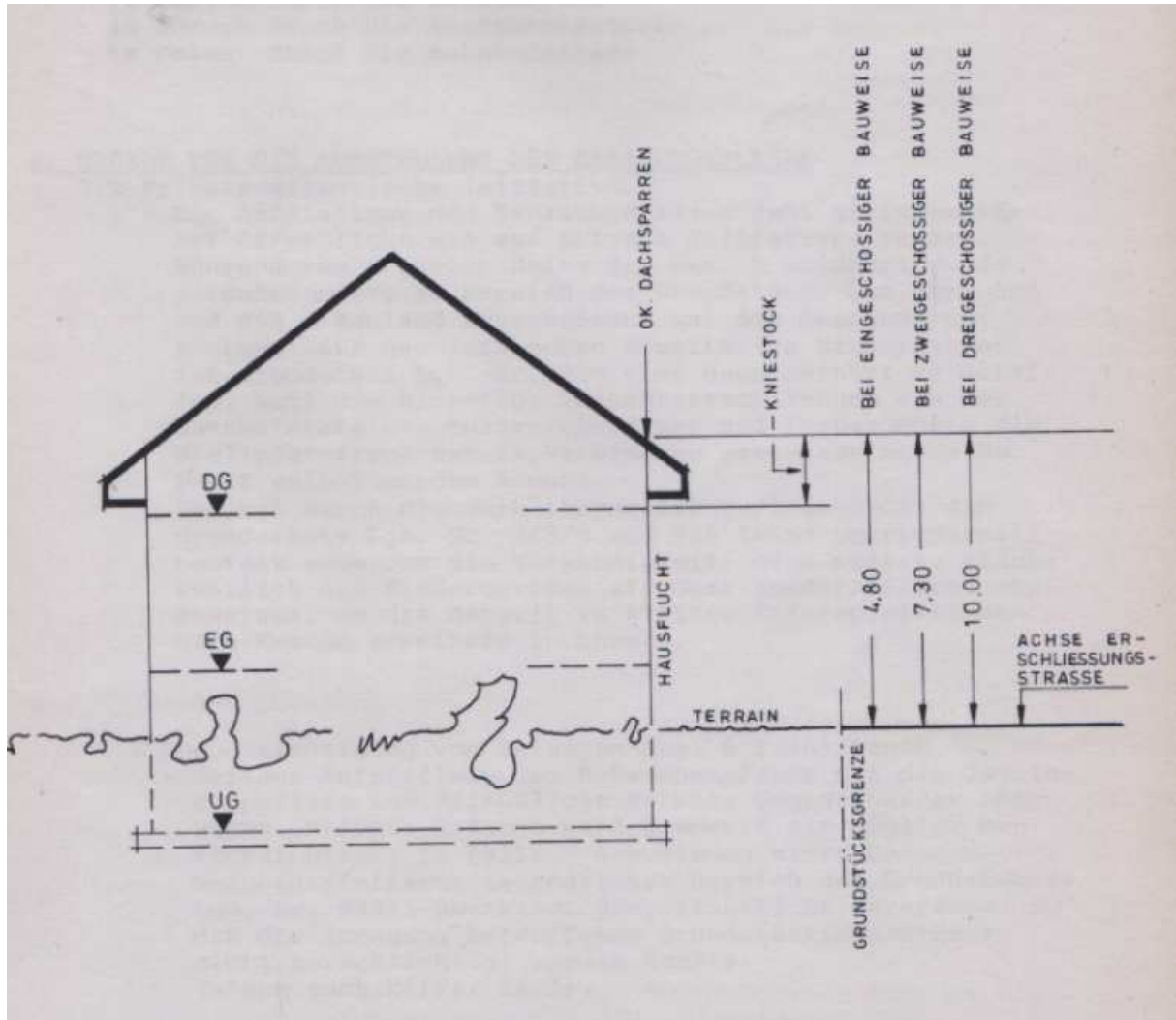
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist das in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend darzulegen. Die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Regelquerschnitt



Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

