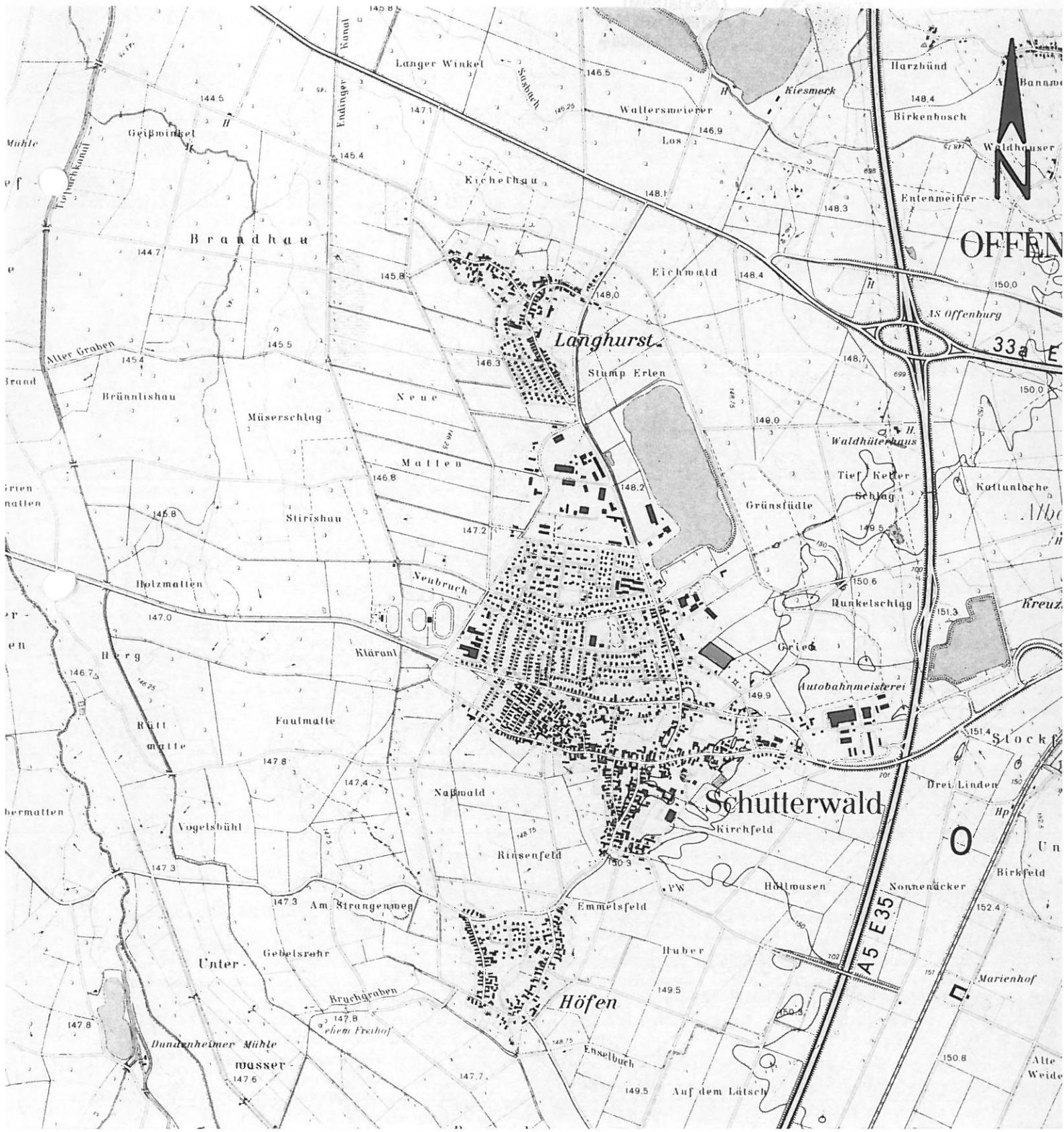


GEMEINDE SCHUTTERWALD BEBAUUNGSPLAN FRIEDHOF WEST ÜBERSICHT M. 1:25 000

28. 09. 94



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"FRIEDHOF-WEST" IN SCHUTTERWALD

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit den §§ 1 - 25 c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

1.2 Anlagen nach

- § 4 Abs. 2
- § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2 u. 3 sind gem. § 1 BauNVO zulässig.

1.3 Folgende Anlagen und Einrichtungen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen gem. § 13 BauNVO.
"Gebäude und Räume für freie Berufe"

1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

- Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 u. 5 BauNVO.

1.5 Neben- u. Versorgungsanlagen

- gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind in vollem Umfang im gesamten Plangebiet zulässig.
- ausgeschlossen und somit nicht zulässig gem. § 14 Abs. 1, 3. Satz BauNVO sind:
 - Anschlagssäulen und Werbetafeln außerhalb der Stätte der Leistung.
 - private Benzinzapfstellen.
 - Warenautomaten.

1.9 Anzahl der Wohnungen in Gebäuden:

- § 9 (1) 6 BauGB -

Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind max. 3 Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (I, II)

Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

- E = nur Einzelhäuser)
- D = nur Doppelhäuser) zulässig
- H = nur Hausgruppen)
- O = offene Bauweise

4. Stellplätze und Garagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO,
§ 4 Abs. 2 Bod.Sch.G.

4.1 Stellplätze und Garagen sind an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorten zu errichten. Vor Garagen ist der erforderliche Mindeststauraum (5 m) einzuhalten.

4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 können Garagen und Stellplätze im Einvernehmen mit der Gemeinde und in Übereinstimmung mit den Bauvorschriften der LBO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Eine Verschiebung der Garagenstandorte in den hinteren Grundstücksbereich ist unzulässig.

4.3 Für jede Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen
- § 9 Abs. 1 Nr. 25, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB -

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.

Pflanzbindung

Bestehende Bäume innerhalb des Bebauungsgebietes sind - soweit es die Bebauung ermöglicht - zu erhalten und zu pflegen.

Für Neupflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen ist der Grünordnungsplan maßgebend und außerdem das "Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. November 1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach § 73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform: - Satteldach, Neigung gem. Einscrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- 1.2 Dachaufbauten: - In Form von Schlepp- oder Giebelgauben, Widerkehr (Zwerchgiebel) sind zulässig. Dachaufbauten dürfen den Hauptfirst nicht überragen und müssen sich gestalterisch in die Gesamtdachfläche einfügen.
Für die Gestaltung gelten folgende Vorschriften:

- 1.2.1 Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
- 1.2.2 Dachaufbauten sind grundsätzlich nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad (Altgrad) zulässig.
- 1.2.3 Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- u. Walmdach
Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gauben mit einem Segmentbogendach
 - b) Zwerchgiebel
 - c) Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- u. Ochsenaugengauben ab 35 Grad Dachneigung.
 - d) Allgemeine Bestimmungen:
 - 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 m betragen und ist an Dachschrägen zu messen.
 - Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken.
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (Kupfer).

- Im übrigen wird auf die beigegefügte Systemskizze verwiesen.

1.2.4 Giebelständige Gauben

- Die giebelständigen 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.

1.2.5 Zwerchgiebel

- 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 die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit demselben Material und derselben Farbe.
- Im übrigen wird auf die beigegefügte Systemskizze (Anlage) verwiesen.

1.2.6 Schleppegauben

- Die Schleppegauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.
- Die Einzellänge von Schleppegauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Der Anschnitt des Schleppegaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Im übrigen wird auf die beigegefügte Systemskizze (Anlage) verwiesen.

1.3 Kniestock:

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

1.4 Dachdeckung:

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

- Doppelhäuser, Hausgruppen, Anbauten etc. müssen hinsichtlichlich

- Dachneigung
- Dacheindeckung (Form, Farbe)
- Fassadengestaltung

aufeinander abgestimmt sein.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß die Dachneigung und Eindeckung einheitlich sein.

2. Garagen

- Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit geneigten Dächern zu versehen. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und sonstige bauliche Anlagen können eine geringere Dachneigung (als das Hauptgebäude) aufweisen, die Dachneigung muß jedoch mindestens 15° betragen.

Dacheindeckungen an Garagen und Nebengebäuden gem. Ziffer 1.4.

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 einheitlich zu gestalten.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen bzw. bis zur vorderen Bauflucht.

Zulässig sind:

- Holzpfofen
- Maschendraht
- Holzlattenzäune
- Trockenmauern
- Sichtmauerwerk
- Heckenpflanzungen

- 3.2 Höhe der Einfriedigungen

- Die Höhe der Einfriedigungen darf bezogen auf die zugehörige Straßenachse max. 0,80 m betragen. Zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind ab der vorderen Bauflucht Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m gestattet, geschlossene Mauern als Einfriedigung sind jedoch nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

- 3.3 Bei der Errichtung von Einfriedigungen ist das "Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg" zu beachten.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Für Anpflanzungen müssen vorwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.
- 4.2 Flächenbefestigungen (Versiegelungsgrad)
Um den Oberflächenwasserabfluß so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von max. 50 % einzuhalten.
Die für eine Versiegelung vorgegebenen Flächen müssen in Verbindung mit dem Bauantrag in einem Lageplan M 1 : 500 dargestellt werden.
- § 9 (1) Nr. 24 BauGB -

Sofern der Versiegelungsgrad überschritten wird, müssen innerhalb des Grundstückes Vorkehrungen getroffen werden, um die Ableitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation zu verringern, z.B.

- durch Versickerung von Dachabwässern
- durch Anlegen einer Regenwasserzisterne und Verwendung des aufgefangenen Wassers zur Gartenbewässerung
- durch andere geeignete Maßnahmen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- an der Stätte der Leistung
- entsprechend den Vorschriften der LBO.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

1. Bauhöhen

Die Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart, weist auf folgende Besonderheiten hin:

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet berührt den Bauschutzbereich des Flugplatzes Lahr.
Die Bestimmungen des § 12 ff. LuftVG sind einzuhalten; zustimmungspflichtige Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung V - militärische Luftfahrtbehörde - vorzulegen.
- 1.2 Die hier zulässige Bauhöhe ohne Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde beträgt 80 m über Grund bzw. 230,60 m üNN.

2. 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 Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSCHG "Zufällige Funde") aufmerksam zu machen.

Zuständig: Landesdenkmalschutz, Archäologische
Denkmalpflege, Marienstraße 10a
79098 Freiburg, Tel.: 0761/2052781

3. Bauen im Grundwasser/Altlasten

- 3.1 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das 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 gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

- 3.2 Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so ist dies in der Begründung des Bebauungsplanes eingehend dargelegt.

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

- 3.3 Wassergefährdende Stoffe

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).

- 3.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

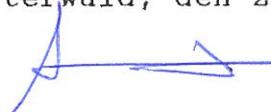
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.5 Grundwasserstände

- Die Grundwasserstände betragen:
 - mittlerer Grundwasserstand $\approx 146,75$ mÜNN.
 - höchster Grundwasserstand $\approx 148,25$ mÜNN.

Schutterwald, den 28. Sept. 1994

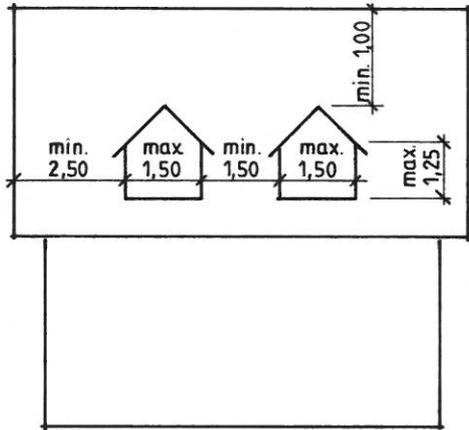

Grüninger, Bürgermeisterstellvertreter



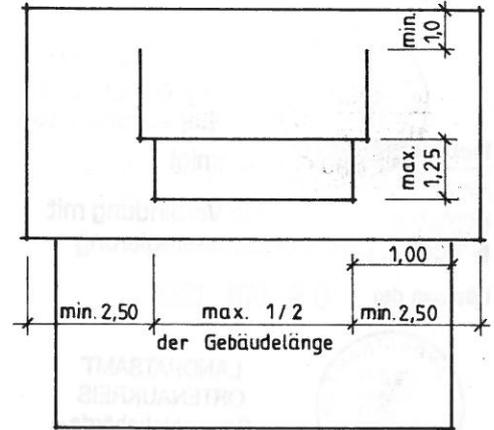
ANLAGE ZU ZIFF. 1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SYSTEMSKIZZE ZUR GESTALTUNG VON DACHGAUBEN UND ZWERCHGIEBELN

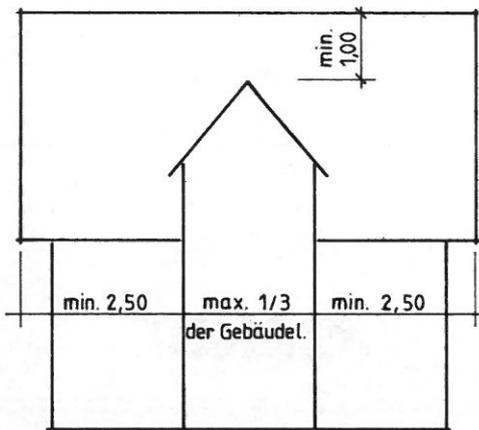
GIEBELSTÄNDIGE GAUBEN



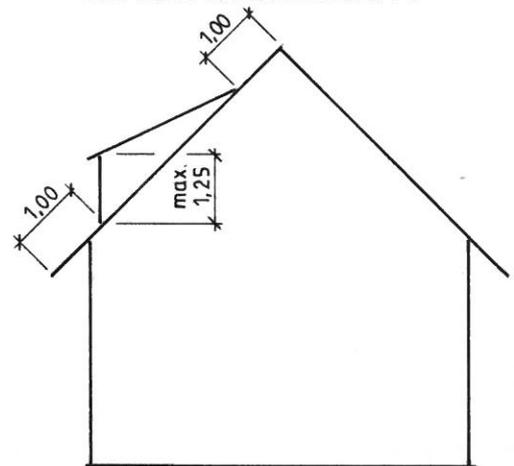
SCHLEPPGAUBEN



ZWERCHGIEBEL

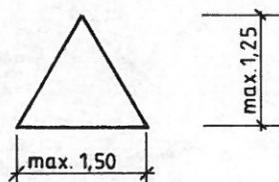


REGELQUERSCHNITT

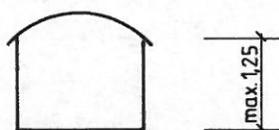


SONDERFORMEN

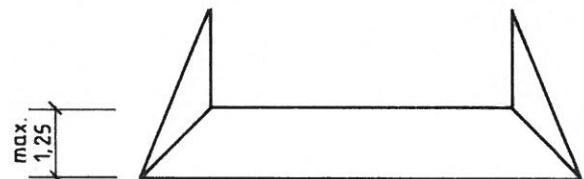
DREIECKSGAUBE



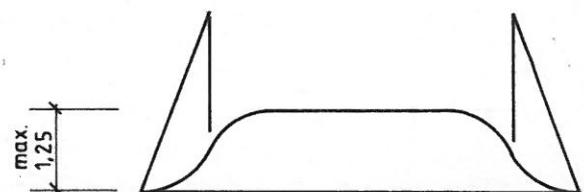
SEGMENTBOGENGAUBE



FLEDERMAUSGAUBE



OCHSENAUGE



GEMEINDE SCHUTTERWALD
BEBAUUNGSPLAN
FRIEDHOF WEST
REGELQUERSCHNITT

28. 09. 94

