

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einach“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die nachfolgend aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereich. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

I. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

IV. Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

V. Gemeindeordnung für Baden – Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

II. 1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II. 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA); (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 2 bis 5, das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II. 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,3 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche die sich aus der als Höchstgrenze festgelegten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen First- und Wandhöhe begrenzt.

Die maximale First- und Wandhöhe ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil festgelegt.

II. 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB + § 22 BauNVO)

II.1.3.1 Es ist eine Bebauung nur mit Einzelhäusern zulässig, entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen. Maximal sind 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

Werden als Ausnahme Doppelhäuser errichtet, ist die Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf 2 Wohnungen beschränkt.

II.1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil definiert.

II.1.3.3 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig: Freisitze, Pergolen sowie Garten- und Gewächshäuser bis max. 20 m³ umbauter Raum.

II.1.3.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, sowie Garagen, Stellplätze und Carports, sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II.1.3.6 Die Dachvorderkante von Garagen oder Carports muss 0,75 m von der straßenseitigen Grundstückskante zurückgesetzt werden.

II.1.3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

II.1.3.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die bestehende Bepflanzung ist durch die Festsetzungen im zeichnerischen Teil zwingend zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

Die neu zu pflanzenden Bäume (gleiche Baumart) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

III.1.1 Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig.

III.1.2 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf 25 – 48 ° festgesetzt.

III.1.3 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge (Außenwand zu Außenwand), Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.

III.1.4 Zwischen den Gauben und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.

III.1.5 Der Abstand zwischen zwei Gauben / Dacheinschnitten darf 1,50 m nicht unterschreiten.

III.1.6 Die Dächer der Gebäude sind mit matten oder seidenmatten bzw. engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roten bis braunen sowie schwarzen Farbtönen einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen und Photovoltaikanlagen.

III.2 Dachgestaltung von Garagen

III.2.1 Die Dachform der Garagen ist frei wählbar. Die Dachneigung der Garagen sollte möglichst der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden.

III.3 Höhen von Hauptgebäuden

III.3.1 Der Bezugspunkt für das Höhenmaß ist die Belagsoberkante in Straßenmitte am Kreuzungspunkt mit der Gebäudemitte an der jeweiligen Erschließungsstraße.

III.4 Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen offen zu halten. Eine Absperrung mit Schlagbäumen oder dergleichen ist unzulässig.

III.5 Einfriedungen

III.5.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und privaten Grünanlagen nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.

III.5.2 Bei Einfriedungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen.

III.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

III.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

III.6.1 Vorgärten sind spätestens 2 Jahre nach Bezug anzulegen und zu unterhalten.

III.6.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 2,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden mit einer Höhe von 1,20 m einzufrieden.

III.6.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen mit einer Breite von 3 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.7 Abgrabungen und Stützwände

III.7.1 Seitliche Ab- und Aufträge sind mit Rücksicht auf Nachbargrundstücke und die schützenswerten Baumbestände auszuführen.

III.7.2 Stützwände über 1,00 m Höhe sind grundsätzlich nicht zugelassen.

IV.1 Hinweise

IV.1.1 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.1.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

IV.1.3 Energieeinsparung

Auf die Energieeinsparverordnung (EnEV), das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden – Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz) sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes wird verwiesen.

IV.1.4 Immissionen der Bahnanlage

Im Nahbereich der Bahnanlage kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder welche durch den Betrieb und die Unterhaltung der Eisenbahn kommen.

IV.1.5 Verkehrsplanung

Für die Erschließung des südlichen Baugrundstücks auf der Flst.Nr. 807 ist eine direkte Zufahrt zur K 5336 (Kinzigstraße) erforderlich. Dies stellt eine Sondernutzung im Sinne von § 16 in Verbindung mit § 18 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) dar.

Nach § 22 StrG ist mit Hochbauten ein Mindestabstand von 15 m zur Kreisstraße einzuhalten. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand ca. 10 m. Von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis, Straßenbauamt, werden gegen die Unterschreitung keine Einwände geltend gemacht.

Im Bereich der direkten Zufahrt müssen die Bordsteine abgesenkt werden. Der Geh- und Radweg ist auf die Höhenlage der K 5336 anzupassen und die Zufahrt in ausreichender Tiefe bituminös oder gleichwertig zu befestigen.

IV.1.6 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

IV.1.7 Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungen Talfüllungen der Kinzig, die sich nach Norden mit bindigen Abschwemmmassen und Schwemmfächerablagerungen verzahnen. Die Mächtigkeit dieser quartären Schichten sind im Detail nicht bekannt. Im Plangebiet können Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Im tieferen Untergrund stehen Gneise des kristallinen Schwarzwalds an.

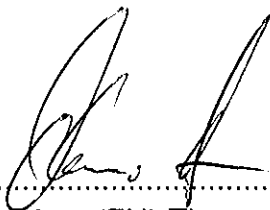
In der Niederung der Kinzig ist mit bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten

empfohlen. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich am Ausgang eines kleinen Kerbtals.

Die jungen Talfüllungen sowie die Abschwemmmassen und Schwemmfächerablagerungen stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grund- und Schichtwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Hierbei sollte auch geprüft werden, ob von dem Kerbtal bei Starkregenereignissen für das Plangebiet eine Überschwemmungsgefahr ausgehen kann.

Ausgefertigt:

Gengenbach, den 13.05.2009



.....
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Damm



.....
Bürgermeister Michael Roschach

