

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler-Wälde
Ortsteil Betzweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SOMMERHALDE – 5. ÄNDERUNG“
und
Örtliche Bauvorschriften

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung
vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen gemäß § 4, Abs. (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 16 – 21a BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgesetzt.

2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als $GH_{\max}$.

Diese Angaben sind als Höchstmaß in m ü.NN festgesetzt.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden. Die Ausnahmen richten sich nach §5, Abs. 6 LBO.

Diese Maßnahme gilt nicht im Bereich des Uferschutzstreifens entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. (In diesem Schutzstreifen dürfen keine Anlagen errichtet und Auffüllungen vorgenommen werden.

5. STELLUNG DER GEBÄUDE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist, wie im Plan dargestellt, vorgeschrieben.

6. GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen ist der Bereich des Uferschutzstreifens.

7. RÄUME FÜR FREIE BERUFE

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig.

8. NEBENANLAGEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

9. LEITUNGSRECHTE

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

10. ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

10.1 Dachflächen- und Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Wasser ist dem Regenwasserkanal bzw. dem Gewässer zuzuführen. Die Grundstücksanschlüsse werden, soweit diese außerhalb des Baugrundstückes liegen, mit der Erschließung entsprechend der Fachplanung hergestellt. Für diese Planung wird ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

10.2 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, ist deren Vorflut über das o.g. Ableitungssystem zu realisieren. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Die Grundstücksentwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

11. VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

12. GEBOTE ZUR BEPFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Pflanzenauswahl gemäß Pflanzliste (Abschnitt V).

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes beigelegt werden.

Eine bauliche Nutzung auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

13. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die Erschließungsstraße im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Satzung erlassen:

1. DACHFORM DER GEBÄUDE

Es sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 28° bis 40° zulässig.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2. DACHDECKUNG

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Eine Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.

3. DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

- Breite max. 2/3 der Gebäudelänge
Maßgebend ist die Gebäudelänge unter der Dachseite, auf der Gaube vorgesehen ist.
- Die Höhe der Schnittlinie Seitenwand (Dachaufbau bzw. Einschnitt) mit der Dachfläche darf max. 2,5 m über OK Geschossdecke liegen.
- Der Abstand zum Hausgrund muss mindestens 1,0 m oder wahlweise 1,5 m zum Ortgang betragen.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

4. ANTENNEN

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen. Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

5. EVU-, POST- UND DATENKABEL

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Die entstehenden Böschungsanschnitte sind im Übergangsbereich auf das natürliche Gelände weich zu verziehen.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

7. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden :

Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

IV. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. BODENBELASTUNG

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

2. ÜBERSCHUSSMASSEN

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

3. REGENWASSERNUTZUNG

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4. ERDWÄRMENUTZUNG

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

5. BAUGESUCHSUNTERLAGEN

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

6. VERMESSUNGS- UND GRENZZEICHEN

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Vermessungsamt, Landhausstraße 34, 72250 Freudenstadt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

7. OBERBODEN

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

8. GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

V. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu bepflanzen und gemäß DIN 18919 „Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen“ dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen. Sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzenliste für den Bereich der Ausgleichsmaßnahme A1

Standortgerechte Bäume und Großsträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Viburnum opulus	gem. Schneeball (giftige Beeren !)

Standortgerechte Sträucher an Gewässern, Gräben und Sickermulden

Corylus vellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftige Beeren !)	Salix fragilis	Bruchweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix eleagnos	Grauweide
		Salix triandra	Mandelweide

Ausgefertigt:
Betzweiler-Wäldle, 20.06.2006

Gemeindeverwaltung
Betzweiler-Wäldle

Johne
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 19.06.2006

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

A. Ruoff