

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler- Wälde
Gemarkung Betzweiler

75 098.1

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan
"Sommerhalde" - 4. Änderung und Erweiterung

1. Allgemeines

Der durch Erlaß des Landratsamtes Freudenstadt vom 22.01.1968 genehmigte Bebauungsplan "Sommerhalde" (geändert im nördlichen Bereich durch Satzung vom 09.02.1977, genehmigt am 22.06.1977; erneut geändert im südlichen Bereich durch Satzung vom 11.01.1984, genehmigt am 15.05.1984) soll in südöstliche Richtung erweitert werden.

Diese Fläche ist nach zur Zeit gültigem Flächennutzungsplan beinhaltet.

Durch privaten Wunsch wurde diese Fläche in einem Änderungsverfahren (3. Änderung) zunächst ausgeklammert.

Heute wird sie aufgrund der knappen Wohnraumsituation und der dadurch gestiegenen Nachfrage nach Bauplätzen mit dem vorliegenden Bebauungsplan wieder als Baugebiet ausgeschrieben.

Die Größe des Baugebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 76 ar.

2. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Durch entsprechende gestalterische Maßnahmen wird angestrebt, ein attraktives Wohngebiet mit ausreichender Eingrünung und Baumbestand zu schaffen.

Die 8 Bauplätze werden von der best. Wendeplatte aus durch eine Stichstraße mit 4,50 m Breite und einer Wendeplatte erschlossen. Um den Wohnungscharakter hervorzuheben, wurde auf einen Gehweg verzichtet.

Vorhandenes Gebüsch soll erhalten bleiben und wurde deshalb planungsrechtlich gesichert.

Die Garagen sind zum Teil im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ausgewiesen.

Vorgesehen sind 8 Ein- bis Zweifamilienhäuser.

3. Flächenbilanz

Bebauungsplanfläche insgesamt	ca. 76,1 a = 100 %
Nettobaulandfläche	ca. 55,9 a = 73 %
Straßen-, Wege- und Versorgungsfläche	ca. 15,5 a = 21 %
Grünfläche	ca. 4,7 a = 6 %

Aufgestellt:

Sulz a.N., den 27.10.1992

Dipl.Ing. Hans Grupp
freier Architekt, Ingenieurbüro
Kniesteig 2, Tel.: 07454/3636
7247 Sulz a.N.

Anerkannt:

Betzweiler-Walde, den 27. 10. 1992


.....
John (Bürgermeister)



S A T Z U N G

über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

"Sommerhalde"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Betzweiler-Wälde in seiner Sitzung am 12. Januar 1993 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Sommerhalde" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 27. Oktober 1992 maßgebend.

§ 2
Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. Oktober 1992.

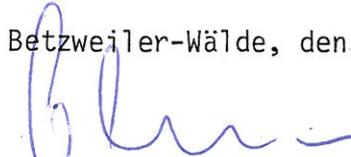
§ 3
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Sommerhalde" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Betzweiler-Wälde, den


J o h n e,
Bürgermeister



Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Betzweiler- Wälde
Gemarkung Betzweiler

75 098.1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sommerhalde"- 4. Änderung und Erweiterung

A) Rechtsgrundlagen:

§§ 1,2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),

§§ 1 -23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Bau - Nutzungs - Verordnung, BauNVO),

§§ 1-- 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie
über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung),

§ 1 der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des
Baugesetzes,

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg,

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Baugebiet

Die Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches, und die
Art und das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes sind im
Lageplan ausgewiesen.



1.2 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmen im Gebiet -WA- nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

a) Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Durch die Hanglage des Baugebiets wird festgelegt, daß bergseitig 1 Geschoß und talseitig 2 Geschosse - bei Platz Nr. 8 sogar bis 3 Geschosse zulässig sind.

b) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

a) Als Bauweise ist die offene Bauweise - o - im Lageplan festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO).

b) Die Firstrichtung ist im Lageplan eingetragen.

Die Gebäude dürfen nur parallel oder rechtwinklig zur eingetragenen Firstrichtung erstellt werden.

4. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

a) Garagen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Es ist anzustreben, die Garagen im Hauptgebäude unterzubringen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist dabei zu übernehmen. An vorhandene Nachbargaragen ist anzubauen, wobei deren Dachform und Dachneigung anzupassen sind.

- 
- b) Anstelle von Garagen sind auch Stellplätze zulässig.
 - c) Zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) ist ein Staauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Der bestehende Baumbestand ist soweit als möglich zu schonen und zu erhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Diese Bepflanzung ist unverzüglich auszuführen und dauernd zu unterhalten.

6. Stützmauern und Böschungen (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

- a) Stützmauern oder Böschungen sind Bestandteil des Straßenkörpers (§ 2 Abs.2 Straßengesetz).
- b) Sollten zur Herstellung der Verkehrsanlagen zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke erforderlich sein, so sind diese in einer Breite von ca. 0,20m zum Nachbargrundstück und in einer Tiefe von ca. 0,30m zu dulden.

7. Gestaltung der Bauten (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

- a) Die Sockelhöhen (EFH) werden verbindlich im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Hinweis: Zum Nachweis der Sockelhöhe sind in den Bauvorlageplänen entlang der Gebäudeseiten, entsprechend der Bauvorlagenverordnung, Schnitte im Maßstab 1:100, über das bestehende und geplante Gelände, aufzuzeichnen. In denselben muß die Lage und die Höhe des geplanten Gebäudes, der Verkehrsflächen, der Entwässerung und der Wasserversorgung dargestellt sein. (siehe Buchstabe D.d.). Auch die Lage der angrenzenden Grundstücke oder Gebäude muß dargestellt sein.

- b) Die Dachneigung für das Hauptgebäude ist im Lageplan festgesetzt, ebenso die Dachform.

c) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

8. Dacheindeckung

Bei den vorgeschriebenen Satteldächern sind als Dachdeckung Ziegel zu verwenden. Die Farbe wird im Baugesuch entschieden.

9. Gebäudefarbgebung/Fassadengestaltung (§73 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Gebäude dürfen keine grellen und aufdringlichen Farben verwendet werden, die das Erscheinungsbild der Ansiedlung stören. Über die mögliche Farbgebung wird im einzelnen im Baugesuch entschieden.

10. Antennen (§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Funkanwendungen sind nicht zulässig.

Ausnahme: Satellitenempfangsanlagen bis 1 m ϕ .

Sie sind auf dem Dach nur zulässig, wenn wegen Abschattung des Satellitensignals kein anderer Aufstellungsort gefunden werden kann.

11. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Alle neuen Versorgungsleitungen sind zu verkabeln, die Vorschriften der jeweiligen Versorgungsträger sind dabei einzuhalten.

12. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Entlang von öffentlichen Wegen sind nur offene oder lebende Einfriedungen zulässig. Entlang den öffentlichen Wegen dürfen Sockel aus Beton oder Naturstein bis 0,30m Höhe errichtet werden.

Die Gesamthöhe darf 0,70m nicht überschreiten.

Zwischen Privatgrundstücken sind neben offenen Einfriedungen auch lebende Einfriedungen bis 1,50m Höhe zulässig.

13. Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb des Baugebiets nicht zugelassen.
Befreiungen sind im Baugenehmigungsverfahren möglich.

14. Müllboxen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter zu errichten, soweit diese nicht innerhalb von Gebäuden untergebracht werden können.

D) Weitere Hinweise

a) Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Baugebiet dürfen keine Abwässer versickert werden.

b) Baugrunduntersuchungen

Bei größeren Bauvorhaben wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.



c) Denkmalschutz

Bei der Ausführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

d) Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorlVO. darzustellen.

e) Vermessungszeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten, soweit dies erforderlich wird. Die Sicherung gefährdeter Grenzzeichen ist vor dem Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt in Freudenstadt zu beantragen.

f) Immissionsrichtwerte

Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) tags 55 dB (A)
nachts 40 dB (A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Festsetzung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 16.07.1968, (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968).



g) Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie später gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

h) Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Gefertigt:

7247 Sulz a.N., den 27.10.1992

Dipl.Ing. Hans Grupp
freier Architekt, Ingenieurbüro
Kniesteig 2, Tel.: 07454/3636
7247 Sulz a.N.

Anerkannt:

Betzweiler-Wälde, den 27.10.1992

bl
.....
Johne (Bürgermeister)



Gepüft! 28. Mai 1993
Freudenstadt, den
Landratsamt -

