Landkreis Freudenstadt Gemeinde Betzweiler-Wälde Gemarkung Betzweiler

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan "SOMMERHALDE-2.ANDERUNG"

Der durch Erlaß des Landratsamtes Freudenstadt vom 22.1.1968 genehmigte Bebauungsplan "Sommerhalde" (geändert im nördlichen Bereich durch Satzung vom 9.2.1977, genehmigt am 22.6.1977) soll in seinem südlichen Bereich verkleinert werden.

Die Änderung dient dazu, für die ehemaligen Bauplätze 19 bis 23 und 28, jetzt Grundstücke Sommerhaldenstraße 31, 30, 32,34,36 und 38, die straßenmäßige Erschließung und den Anschluß an Kanal und Wasserversorgung sicherzustellen. Außerdem muß die die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Baugrundstücken neu geregelt werden.

Weil die Erschließung der ehemaligen Bauplätze 24,25,26 und 27 unverhältnismäßig kostspielig würde und von Seiten der Eigentümer auch an eine Erschließung nicht gedacht ist, sollen diese Plätze als Bauland aufgehoben werden.

Planung der baulichen und sonstigen Nutzung

Für die verbleibenden Bauplätze wird die Erschließung über die Sommerhaldenstraße, die in einer Wendeplatte endet, und einen befahrbaren Wohnweg sichergestellt. Die Grundstücke können wegen der steilen Hanglage nur nach unten entwässert werden. Aus diesem Grunde wird bis auf das Grundstück 38 auf alle anderen ein Leitungsrecht zur Führung des Abwasserkanals eingetragen. Der Kanal ist teilweise schon vorhanden.

Wegen der schwierigen Hanglage wird die frühere Darstellung des überbaubaren Bereiches durch kleine Baufenster aufgehoben. Stattdessen wird ein breiterer Baustreifen vorgesehen, innerhalb dem die Stellung der Gebäude unter Berücksichtigung der Ver- und Entsorgung sowie der Firstrichtung flexibel gehandhabt werden kann.

Ansonsten bleiben Art und Maß der Nutzung entsprechend den früheren Festsetzungen erhalten.

Sulz a.N./Betzweiler-Wälde, den 29.6.1983

Di61.Ing. Jens Lohmann

.Büro für Bauleitplanung

Anerkannt: Betzweiler-Wälde

(Bürgermeister)

Landkreis Freudenstadt Gemeinde Betzweiler-Wälde

Satzung

der Gemeinde Betzweiler-Wälde

über den Bebauungsplan "Sommerhalde - 2. Änderung" auf Gemarkung Betzweiler

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256) zuletzt geändert am .06.07.1979. (BGBl.I.S.) 949) und den §§ 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 351) zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116) i.V.m. § 4 der Gemeideordnung für BadenWürttemberg (GO) vom 22.12.1975 (Ges. Bl. 1976 S. 1) zuletzt geändert am 03.10.1983 (Ges. Bl. S. 577) hat der Gemeinderat am .11.01.1984. den Bebauungsplan "Sommerhalde.- 2. Änderung" als Satzung beschlossen.

\$ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der raumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom . 29.06.1983. (§ 2 Nr. 1).

82

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1. dem Lageplan vom . 29.06.1983
- 2. den textlichen Festsetzungen vom . 29.06.1983
- 3. der Begründung vom .29,06.1983
- 4. dem Übersichtsplan vom 14.02.1984
- 5. den Geländeschnitten vom 29.06.1983

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 112 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handlet.

8 4

Inkraftreten

Diese Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Betzweiler-Mälde den 11. Januar 1984

Bürgermeister

Johne

Landkreis Freudenstadt

Gemeinde Betzweiler - Wälde

Gemarkung Betzweiler

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sommerhalde - 2. Änderung"

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan besteht aus Lageplan, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Dem Inhalt des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

§ 9 Abs.1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGB1.1, S.2256) in der Fassung vom 6.7.1979 (BGB1.1, S.949);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGB1.1, S.1763);
§ 111 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.6.1972 (Ges.Bl. 351) in der Fassung vom 12.2.1980 (Ges.Bl.116)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGB1.1, S.833)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten innerhalb des Geltungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BBauG)

1.1 Art und Maß der Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BBauG)
Bauweise

Für Art und Maß der Nutzung sowie für die Bauweise gelten die Eintragungen im Lageplan. Ausnahmen s. u. Garagen Ziff. 1.3.1

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschoß gem. § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten ist.

- 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- 1.2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 und Abs.2 BBauG)
- 1.3 Garagen (§ 9Abs.1 Nr.4 BBauG)
- 1.3.1 Bauweise bei Garagen (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Die Erdgeschoßgußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeprofilen geprüft, ggf. modifiziert und in der Baugenehmigung festgesetzt.

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Für Garagen wird eine abweichende Bauweise festgelegt: Sie sind auch als Grenzbau mit einem Satteldach zugelassen. Die Firsthöhe darf an der Grundstücksgrenze 4,5 m nicht überschreiten, gemessen ab EFH der Garage.

Freistehende Einzelgaragen sind nicht zugelassen; es sollte der Einbau in das

Wohnhaus angestrebt werden.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG) Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.4.1 Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind entsprechend den Eintragungen im Lageplan auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind vom Grundstückseigentümer zu unterhalten.

1.5 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Auf Kanal- und Wasserleitungsrechten dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestalt (§ 111 Abs.1 Nr.1 LB0) Reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Sonnenkollektoren. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen.

2.2 Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) Siehe Einschrieb im Plan. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

2.3 Dachgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) Bei Satteldächern darf nur dunkles, kleinschuppiges Deckungsmaterial verwendet werden (Ton- oder Zementziegel, Naturoder Asbestschiefer). Wellasbest (mit Ausnahme der "Berliner Welle") ist nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind zugelassen.

2.4 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO) Die Gebäudehöhen an der Traufseite, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachoberkante, darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 3,30 m betragen.

Wird ein geländebedingtes Untergeschoß zugelassen, erhöht sich dieses Maß talseits auf 5,90 m.

bei versetzten Geschossen bezieht sich dieses Maß auf den Rohfußboden an der jeweiligen Traufseite.

2.5 Antennen (§ 111 Abs.1 Nr.3 LB0) Einfache Funkantennen können als Ausnahme zugelassen werden. Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine gemeinsame Antennenanlage anzustreben.

- 2.6 Elt.-Post- und sonstige Kabel (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)
- 2.7 Müllboxen (§ 111 Abs.1 Nr.6 LB0)
- 2.8 Einfriedigungen und Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Diese Leistungen sind nách den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerkes unterirdisch zu verlegen, soweit Freileitungen nicht aufgrund anderer Gesetze zugelassen sind.

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Müllbehälter einzurichten, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden.

Als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Naturholz- zäune und lebende Einfriedungen zugelassen mit einer Gesamthöhe von max. 80cm. Mauern sind innerhalb der Gesamthöhe bis 40 cm zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis 1,0 m Höhe zugelassen. Zur Verstärkung und zum Schutz sind Maschendrahtzäune auch entlang den Straßen zugelassen, wenn sie doppelseitig mit standortgerechten Pflanzen eingegrünt werden.

Zur Gebäudesicherung sind Stützmauern, sofern sie nicht vermieden werden können, bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

Andere Arten von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind in den Plänen zu den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

Die lebenden Einfriedigungen sind mindestens o,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorplätze vor Gebäuden sollen mit einem vom Straßenbelag abweichenden Belag befestigt werden.

Vorgärten und Vorplätze dürfen nicht als ... Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

Aufschüttung und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen.

2.10 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.2 Nr.1 LBO)

3. HINWEISE

3.1 Bauvorlagen

Den Bauvorlagen sind Geländeprofile durch das Baugrundstück mit dem geplanten Gebäude beizufügen. Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der umliegenden baulichen Anlagen oder des angrenzenden Geländes verlangen.

Die Höhenfestlegungen haben auf NN zu erfolgen.

3.2 Archäologische Denkmale

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

Aufgestellt: Sulz a.N., den 29.06.83

Dipl.Ing. Jens Lohmann Ing.Büro für Bauleitplanung Sulz a.N., Kreuzweg 16

Anerkannt:Betzweiler-Wälde,den. 11.1.1984

(Bürgermeister)