

B e b a u u n g s v o r s c h r i f t e n

zum Bebauungsplan Waldfeld II beim Sportplatz
der Gemeinde 7591 Sasbach/Ortenaukreis

I. Rechtsgrundlagen

1. §§1 bis 2a sowie 8 und 9 des Bundesbaugesetzes -BBauG- i.d.F. vom 18. Aug. 1976 (BGBk. I S. 2256)
2. §§1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) -BauNVO- i.d.F. v. 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)
3. §§1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) und Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Planzeichenverordnung (Planzeichenerlaß) vom 13.04.66 (GABl. S. 309)
4. §1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG v. 27. Juni 61 (Ges. Bl. S. 208) zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. Juli 1977 (Ges. Bl. S. 226) vom 12. Feb. 80 (GBl. S. 116)
5. Erlaß des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) i.d.F. des Erlaßes v. 01. Aug. 1974 (GABl. S. 980)
6. Städtebauliche Hinweise für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen vom 04. Okt. 1965 (Beilage zum GABl. Nr. 26).
7. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983.

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der Baulichen Nutzung
(§9 (1) 1. BBauG)
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§4 BauNVO)
- 1.3 Ausnahmen §4 Abs. (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt.
- 1.5 Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme gem. §17 (5) BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
(§9) (1) 2. BBauG

In den Baugebieten sind nach Maßgabe der Planeintragungen zulässig:
 - 2.1 Offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO
 - 2.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. §22 (2) BauNVO
 - 2.3 Geschlossene Bauweise gem. §22 (3) BauNVO
 - 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.
 - 2.5 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) darf nicht höher als 1,00 m (gemessen in Hausmitte), liegen. Sie ist bezogen auf die Achse der fertigen Straße (bzw. befahrbaren Wohnwege). Die Straßenhöhen sind in dem beigefügten Längsschnitt ersichtlich.

3. Garagen- und Stellplätze
(§9 (1) 4. BBauG)
 - 3.1 Garagen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie nicht zwingend festgesetzt sind. Diese sind vorzugsweise unmittelbar nach dem erforderlichen Stauraum, an den Erschließungsstraßen anzuordnen.
 - 3.2 Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.
 - 3.3 Die Oberfläche der Garagenvorplätze müssen so sicher befestigt werden, daß öffentliche Flächen nicht verschmutzt werden.
4. Verkehrsflächen
(§9 (1) 11. BBauG)
 - 4.1 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie den öffentlichen Gehwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Böschungen und Höhenlage der Verkehrsstraßen
(§9 (1) 26 und (2) BBauG)
 - 5.1 Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsstraße und des befahrbaren Wohnweges ist in dem beigefügten Straßenlängsschnitt M 1:500/100 festgesetzt.
6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(§9 (1) 10. BBauG)
 - 6.1 Sichtfelder zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Anpflanzung und bauliche Anlagen sowie Einfriedigungen nicht mehr als 70 cm Höhe über den Verkehrsflächen (Straßenkrone) hinausragen.
7. Versorgungsflächen
(§9 (1) 12. BBauG)
 - 7.1 Zulässig sind die der Stromversorgung dienenden baulichen Anlagen wie Trafostation. Diese ist baulich als Garage der Bebauung anzupassen.

8. Führung von Versorgungsleitungen
(§9 (1) 13. BBauG)

8.1 Die niederspannungsseitige Stromversorgung erfolgt über ein unterirdisches Kabelnetz.

9. Pflanzgebot über Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§9 (1) 25 a BBauG)

9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern. Pflanzgebote für Bäume sind besonders kenntlich gemacht. Auf den privaten Grundstücksflächen ist neben Sträuchern und Gehölze mind. ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

9.2 Die eingetragenen Bäume sind als Pflanzschema für die Art der Bepflanzung zu bewerten. Es ist in den Einzelheiten und der Pflanzenart nicht verbindlich.

III. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 (2) BBauG)

Baugestaltung
§ 73 (1) LBO

3. Dachgestaltung und Form

3.1 Die Dächer der Wohngebäude sind mit nicht glänzendem Material einzudecken.

3.2 Dachneigungen der Wohngebäude ergeben sich aus dem Planeintrag und sind zwingend für die Hauptgiebelrichtung (Doppelpfeil im Plan) festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten die jedoch nicht höher als das Hauptgebäude sein dürfen, sind nur bei Einzelhäusern zugelassen.

3.3 Zulässig sind Satteldächer.

3.4 Garagen können als Flachdach oder auch als Satteldach erstellt werden. Für Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, ist nur ein einheitliches Dach zugelassen. Doppelgaragen müssen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.

3.5 Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zugelassen.

4. Höhe der Gebäudetraufen

4. Die Gebäudetraufen werden wie folgt festgesetzt:

- a) I-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 3,40 m
- b) II-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 6,10 m
- c) IV-geschossige Wohnhäuser bis zu einer Höhe von max. 11,50 m

Die Angabe der Gebäudehöhe ist die Höhe von Oberkante Erdgeschoßfußboden (roh) bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Die An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

5.2 Doppelhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der nachbauende nach der best. Gestaltung (Dachneigung, Dachgesims und Dacheindeckung) und Bauform anzugleichen. Dies gilt ebenso für die Reihenhäuser und Kettenhäuser, außerdem ist eine Gesamtfassadengestaltung anzustreben und mit der Gemeinde vorher abzusprechen.

5.3 Innerhalb der Lärmzone, weniger als 130 m entlang der Umgehungsstraße Nord müssen an den Wohnhäusern Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, um den auftretenden Verkehrslärm zu mindern (45 dB(A)).

6. Abstandsflächen und Gebäudeabstände

6.1 Die Abstandsflächen sind im Plan eingetragen. Soweit im Einzelfall Angaben fehlen, gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

Grundstücksgestaltung

8. Garagen- Stellplätze/Ein- und Ausfahrten

8.1 Garagenein- und Ausfahrten sind zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser in die Kanalisation abzuleiten.


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

9. Einfriedigungen

9.1 Zulässig sind an öffentlichen Straßen und Plätzen sowie zur öffentlichen und privaten Grünanlagen sowohl nur Sockel bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung als auch Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm.

- 9.2 Bei Einfriedigungen innerhalb der Grundstücksgrenzen von Grundstück zu Grundstück sind diese nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zugelassen.
- 9.3 Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
10. Entwässerung
- 10.1 Eine Entwässerung (Schmutzwasser) der Kellergeschosse mit natürlichem Gefälle ist nicht möglich. Sollten die Kellergeschosse entwässert werden müssen, sind eigene Kompakt-Hebeanlagen einzubauen. Eine evtl. Rückstau der Kanalisation, (Rückstau ebene OK Straße) in die Häuser ist mittels geeigneten Rückstauklappen zu verhindern.
- 10.2 Einen Anschluß, evtl. Drainage und Kellersinkkästen (außen) sind ebenfalls mit natürlichem Gefälle nicht möglich.
- 10.3 Grundsätzlich ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei Herstellen der Kellerböden und Kellerwände sollten deshalb Maßnahmen getroffen werden, die den Eintritt von Grundwasser verhindern.
11. Antennenanlagen
Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
12. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdende Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig, wenn er wassergefährdend verunreinigt ist oder Holz-, Kunststoff- u. Materialteile enthält. Derartiger bei Baumaßnahmen anfallender Bauschutt ist auf eine kreiseigene Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, anfallendes Material, Farbkanister) ist auf eine kreiseigene Hausmülldeponie zu beseitigen.
13. Ordnungswidrigkeiten
- 13.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Bauvorschriften oder gegen eine aufgrund dieser Vorschriften ergangene vollziehbare Ordnung der Baurechtsbehörde zuwiderhandelt. Auf § 74 LBO wird hingewiesen.
- 13.2 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

Sasach, den 19. NOVEMBER 1984

 *W. Müller*
Der Bürgermeister