ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„HIMMELREICHWEG“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 m-W.v-01.01.2007).

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

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Die Dachneigung muss im gesamten Plangebiet 25 – 45 Grad betragen.

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

1.2 Dachform

Als Dachform zulässig sind Sattel-(SD) und am First höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer (GP) mit einem Höhenversatz von max. 1,50 m (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tiefer liegenden Dachfläche bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit Oberkante der Dachdeckung der höher liegenden Dachfläche

Abwalmungen sind zulässig.

Glänzende Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5 m betragen. Dachgauben dürfen in der rech-

nerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen zugelassen.

Dachgauben und Widerkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 15 Grad sind zu begrünen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

1.3 Beschränkung der Gebäudelänge

Die höchstzulässige Gebäudelänge wird nach § 74 Abs. 1 LBO im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und 2) eingeschränkt auf maximal 18 m.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LB0)

2.1 Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung. Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Zur Straße hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben festgelegten Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern) Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m Höhe über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

2.2 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

2.3 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen) muss der Abstand mind. 3,00 m betragen.

2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden.

2.5 Im Bereich des Plangebiets wird aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

4. Bodenaushub / Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4.3 Erdwärmesonden
Das Planungsgebiet liegt in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets der Tiefbrunnen Setze und Hegne. In diesem Bereich sind Erdwärmesonden nicht zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2)

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Sie sind in Zisternen von mindestens 5 cm Fassungsvermögen je Baugrundstück zur zeitverzögerten Ableitung einzuleiten. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Hochwasserschutz.

5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von dezentralen Kleinspeichern zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

5.3 Es ist nicht gestattet Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung kann nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

5.4 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder offenporige Steine. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 Über den Standard des „Niedrigenergiehaus“ (ca. 30 KWh/m^2a) hinaus wird die „Passivhausbauweise“ (< 15 KWh/m^2a) empfohlen. Bei größeren südausgerichteten Dachflächen ist die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen sinnvoll.

6.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten

6.4 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

6.5 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Himmelreichweg“ wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Bautechnische Hinweise

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in der seismografischen Zone II. Für Baukonstruktionen gelten die einschlägigen Regeln.

Allensbach, den 16.09.2008

Bürgermeister : Stadtplaner :

--- ---