GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A BAUGB

HIMMELREICHWEG – 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG ALLENSBACH

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A. GRUNDLAGEN 2

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 2

C. HINWEISE 7

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn. 132 und 134/1 Gemarkung Allensbach.

3. BESTANDSCHUTZ

Gebäude, Nutzungen und die Zahl der Wohneinheiten, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder baurechtlich verfahrenspflichtig verändert, gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachform Satteldach

Dachneigung: 30 – 45 Grad

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

Bei Satteldächern und am First höhenversetzen gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.

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

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/ Dachterrasse genutzt werden.

1.2. Flachdächer (FD)

Dächer mit Dachneigungen unter 5° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

Die Ausbildung eines allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses im Dachgeschoss ist zulässig. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

1.3. Dächer Allgemein

Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen 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. Dachgauben auf Höhe des Spitzbodens, bzw. oberhalb der max. Flachdachfirsthöhe (Bezugshöhe) sind nicht zulässig.

Glänzende Oberflächen aus Metall, aus glasierten Ziegeln oder aus Betondachsteinen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig. Entsprechend § 8a Klimaschutzgesetz BW müssen beim Neubau von Gebäuden auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden.

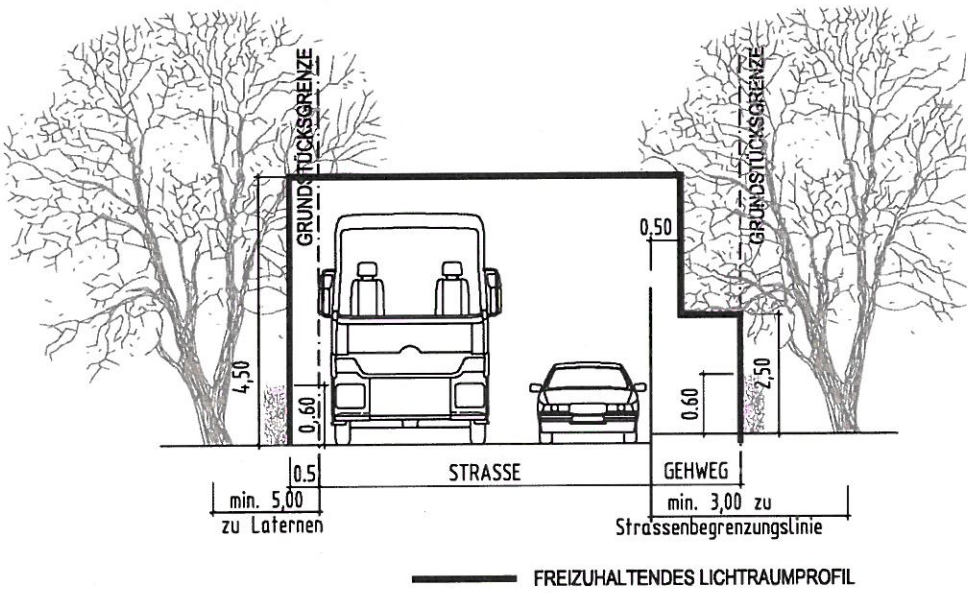
2. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetztes BW, sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige

Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken, mit Ausnahme der Eibe). Diese dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen. Hecken müssen mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus.

4. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen und Werbeanlagen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 5,50 m betragen. Hinweis: Es wird ergänzend auf Abschnitt B Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich abweichend von der Landesbauordnung für Wohnungen nach deren Größe. Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Im Urbanen Gebiet MU wird die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO BW) wie folgt festgesetzt:

Wohnungsgröße	Stellplatz/Wohnung (1,0 = 1 Stellplatz)
bis einschließlich 60 m²	1,0
über 60 m²	1,5

Ergibt sich bezogen auf ein Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

Ferienwohnungen werden wie dauerhafte Wohneinheiten behandelt und müssen ebenfalls die geforderte, erhöhte Stellplatzzahl entsprechend der Größe der Einheit nachweisen.

Min. 70 % der notwendigen Stellplätze für Wohnungen sind in Tiefgaragen oder integriert in das Gebäude unterzubringen. Aufgrund des Kundenverkehrs sind min. 70% der notwendigen Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen oberirdisch unterzubringen.

Entsprechend der VwV Stellplätze kann auf Basis der A-Kriterien des ÖPNV die Anzahl der notwendigen Stellplätze für sonstige Nutzungen gemindert werden. Dies gilt nicht für Ferienwohnungen und Wohnnutzungen.

6. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

6.1. Bodenaushub / Geländeveränderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet 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.

6.2. Stützmauern allgemein

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen, muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

Hinweis:
Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

7. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKRERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

7.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden.

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

7.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Rückhaltung und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss ein Puffervolumen von mindestens 1 m^3 je 50 m^2 angeschlossene Dachfläche aufweisen. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 8 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags sind Angaben über das gewählte Produkt, dessen Größe und Zulassung, sowie die Nennung des Fachbetriebs zur Einstellung der Schwimmerdrosseln zu machen.

Die Gemeindeverwaltung prüft nach Fertigstellung des Bauvorhabens den Einbau der Zisterne mit Rückhaltevolumen. Für die Rückhaltemenge und die Einstellung der Schwimmerdrossel ist die Bestätigung einer Fachfirma einzureichen.

8. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

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

9. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Himmelreichweg – 1. Änderung" wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

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

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach § 37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Unabhängig von dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Erdwärmesonden sind in den Zonen I, II und III / IIIA von Wasserschutzgebieten verboten. Nur wenn der Bohrpunkt außerhalb des genutzten Grundwasserleiters liegt, sind Erdwärmesonden in den Zonen III / IIIA hydrogeologisch unbedenklich. In der Zone IIIB von Wasserschutzgebieten ist der Bau von Erdwärmesonden in den meisten Fällen hydrogeologisch unbedenklich. In einigen Gebieten ist die zulässige Tiefe von Bohrungen für Erdwärmesonden beschränkt.

Allensbach, 26.11.2024 ausgefertigt am 13. Dez. 2024

Bürgermeister: Planer:

GEMEINDE ALLENSBACH

Stefan Friedrich