Bebauungsplan "Kaltbrunner Straße"

Textliche Festsetzungen

rechtsverbindlich seit 22.04.1994

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986. BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Wohnbaulandgesetz vom 28.4.1993 BGBl. I S. 466
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.1.1990 (BGBl I S. 132).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991, I, S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt GBl 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 8.6.1993 wird folgendes festgelegt:

1.11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil. Es werden nach den Bestimmungen der BauNVO festgesetzt Allgemeines Wohngebiet (WA), Reines Wohngebiet (WR) und Mischgebiet (MI).

1.111 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO generell ausgeschlossen. In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche wird bestimmt, daß gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen sind.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse ergibt sich entsprechend den Festsetzungen des Planeintrags im zeichnerischen Teil.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, daß in Bauquartieren, bei denen im zeichnerischen Teil auf vorstehende textliche Festsetzungen verwiesen wird, (sh. Planeintrag), die in diesen Bauquartieren genannten höchstzulässigen Geschoßzahlen auch solche Geschosse beinhalten, die i. S. von § 2 Abs. 5 LBO keine Vollgeschosse sind.

Ist für das oberste Geschoß hinter der Geschoßzahl im zeichnerischen Teil ein "R" festgesetzt, so ist das oberste Geschoß von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzuversetzen, wenn nicht durch Planzeichen im zeichnerischen Teil für Teile ein Aufsetzen auf den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse bestimmt ist. (Planzeichen: "Grenze der Höhenbegrenzung").

Sind im zeichnerischen Teil keine Rücksetzmaße normiert, ist mit den Außenwänden der obersten Geschosse im Mittel mindestens 2 m, jedoch mindestens 1,50 m, von den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse abzurücken. In Bereichen, wo Fahrstühle, Treppen und ähnliche Einrichtungen die Geschosse verbinden, kann in den obersten Geschossen bis an die Außenwände der darunterliegenden Geschosse herangerückt werden.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird für das Plangebiet offene oder beschränkte Bauweise festgesetzt.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil teilweise verbindlich festgesetzt.

1.4 Gebäudelängen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Gebäude mit Hausseiten von mehr als 16 m, sind an den Seiten mit mehr als 16 m Länge innerhalb der vorgegebenen Baufenster zu gliedern. Nach mindestens 16 m ist eine Unterbrechung der Seitenlinie durch einen Rück- oder Vorsprung vorzunehmen. Die Tiefe des Rück- oder Vorsprungs hat mindestens 1 m zu betragen.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen beidseits der Straße "Im Weinberg" einschließlich der beiden südwestlich ausgewiesenen Wege mit festgesetzten Geh- und Fahrrechten wird die Gebäudelänge bei Einzelhäusern auf 18 m und bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf 22 m beschränkt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6. Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 dürfen zulässige Nebenanlagen in ihrer Nutzung und Gestaltung nicht störend in Erscheinung treten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO

2.1.1 Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Wandhöhe wird gemessen nach § 6 Abs. 4 LBO an der Außenwandebene zwischen festgelegter Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Unterseite der Dachhaut:

Die Wandhöhe darf folgende Maße nicht überschreiten:

Bei 1 Vollgeschoß (zwingend):	bergseitig	3,80 m
	talseitig	5,60 m.
Bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze):	bergseitig	4,20 m
	talseitig	6,00 m.
Bei 2 Vollgeschossen (zwingend):	bergseitig	6,00 m
	talseitig	6,50 m.

Bei 3 Vollgeschossen und mehr: je Geschoß höchstens 2,80 m, dazu insgesamt 1,50 m.

Für Nebengebäude gilt eine höchstzulässige Wandhöhe von 2,50 m.

Die festgelegte Geländeoberfläche bestimmt sich nach § 11 LBO. Sie wird durch die Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

Innerhalb der zulässigen Wandhöhen darf die Sockelhöhe bergseitig höchstens 20 cm, talseitig 60 cm betragen.

Bei Gebäuden mit 3 und mehr Vollgeschossen kann ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe bis maximal 1,2 m zugelassen werden, wenn die Anordnung von Podesttreppen es erfordert. Die Sockelhöhe wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf der Grundlage von Höhenschnitten festgelegt.

Die genannte talseitige und bergseitige Bestimmung der Wandhöhe ist bei Grundstücken mit einer gemittelten und gem. § 11 LBO festgesetzten Geländeneigung im Bereich des ausgewiesenen Baufensters von 10 % und mehr anzuwenden. Bei Grundstücken unter 10 % Geländeneigung im Bereich des ausgewiesenen Baufensters gilt als höchstzulässige Wandhöhe bei einem Vollgeschoß 3,80 m und 2 Vollgeschossen 6 m.

2.2 Äußere Gestaltung

2.2.1 Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude ist die Dachform und Dachneigung im zeichnerischen Teil durch Planeintrag festgesetzt. Für die Dachbedeckung sind Ziegel oder Platten mit gedecktem Farbton zu verwenden.

In den Bereichen des Gebietes, wo im zeichnerischen Teil Flachdachbebauung (DN 0°) und bis 10° bzw. 25° DN festgesetzt ist, müssen geneigte Dächer so ausgeführt werden, daß der städtebauliche Charakter der vorhandenen Flachdachbebauung bauästhetisch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, insbesondere ist auf Dachvorsprünge und Dachaufbauten zu verzichten..
Dachaufbauten sind im übrigen Gebiet nach Maßgabe nachstehender Bestimmungen zulässig. Bei einer Dachneigung von 40° und steiler sind Schleppgaupen zugelassen. Spitz-, Vollwalm- oder Giebelgaupen sind ab einer Dachneigung von 25° allgemein zulässig, wenn die Gesamtbreite der einzelnen Gaupen 5 m nicht überschreitet und bei der rechnerischen Zusammenfassung die Breite der Gaupen insgesamt je Dachseite die halbe Hauslänge nicht überschreitet. Mit den Gaupen ist ein seitlicher Abstand vom Ortgang von 1,50 m einzuhalten. Desweiteren müssen die Gaupen mindestens 50 cm tiefer als der First in das Dach eingebaut werden. Weiter dürfen die Gaupen nicht zu städtebaulichen Verunstaltungen im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 13 der LBO führen.

Dachausschnitte (Negativgaupen) sind zugelassen, wenn sie 1/3 der zugehörigen Firstlänge nicht überschreiten.

Die Fassaden der Gebäude sind in gedecktem Farbton auszuführen.

2.2.2 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Nebengebäude sind den zugehörigen Hauptgebäuden zuzuordnen. Sie müssen sich diesen in ihrer Erscheinung unterordnen.

Garagen sind entweder freistehend und in das Hauptgebäude einbezogen zugelassen. Mehrere Garagen auf demselben Grundstück sind zu Gruppen zusammenzufassen. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Als Dachform für Garagen und Stellplatzüberdachungen sind Flachdach, Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen.

Garagen und Stellplätze müssen einen Stauraum von mindestens 5,5 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand oder rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Für die Zufahrten sind nicht versiegelnde, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Nebengebäuden einschließlich überragender Teile zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 0,50 m betragen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen oberirdischen und unterirdischen Sammelgaragen sind zwingend und vor anderen Stellplätzen zu errichten. Sie sind, soweit dies im Rahmen der festgelegten Geländeoberfläche möglich ist, in das Erdreich zu versenken. Die Dachflächen sind zu begrünen.

Je Wohneinheit ist, unbeschadet des Nachweises von 1,5 Stellplätzen je Wohnung, in Bereichen mit festgesetzter Tiefgarage ein Tiefgaragenplatz nachzuweisen.
Für den Anliefer- und Besucherverkehr sind in Bereichen, wo Tiefgaragen zwingend festgesetzt sind, zusätzlich je selbständigem Wohngebäude mindestens ein oberirdischer Stellplatz anzulegen.

2.3 Grenz- und Gebäudeabstände

Sofern keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenzabstände nach den Bestimmungen der LBO.

2.4 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune, bei gleichzeitiger Begrünung. Die gesamte Einfriedigung einschließlich eines Sockels darf höchstens 65 cm an der Straßenseite betragen.

Einfriedigungen an den Nachbargrenzen sind den Straßeneinfriedigungen anzupassen. Die Höhe darf maximal 1 m betragen.

Zum Ausbau der Straße notwendige Stützmauern und Böschungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt.

Stützmauern und Fundamente bis 0,50 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Private Stützmauern bei Grundstücken mit einer festgelegten Geländeneigung von 1 : 1 und steiler sind bis zu 1,00 m zulässig, wenn sie entsprechend begrünt werden.

2.5 Gestaltung der Grundstücke

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie werden im Rahmen von § 11 LBO im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

2.6 Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht ausgewiesen, da ein solcher westlich des Bebauungsplanes, zwischen Engelbert-Weltin-Weg und Sportplatz vorhanden ist. Auf Grundstücken ab dreigeschossig zulässiger Bebauung sind Flächen für Kinderspielplätze ausgewiesen. Im übrigen gilt § 10 Abs. 2 LBO.

2.7 Immissionsschutz

2.7.1 Lärm

Für den Schutz vor Verkehrslärm sind im Bebauungsplan in den bisher ausgewiesenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die passiven Schallschutzvorkehrungen sind bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen oder Erneuerung des baulichen Bestandes nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung zu beachten.

Die Außenbauteile (Außenwände, Dachdecken, Fenster, Türen usw.) müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß nach folgender Maßgabe als Mindestanforderung haben:

Lärmpegelbereich I	30 dB
Lärmpegelbereich II	30 dB
Lärmpegelbereich III	35 dB
Lärmpegelbereich IV	40 dB

2.7.2 Energie

Für die Versorgung der Mehrgeschoßgebäude (mehr als 2 Vollgeschosse) sind zusammengefaßte Heizzentralen möglichst als Kraft-Wärmekoppelungsanlage, zur Minderung der Immissionen und zur besseren Ausnutzung der Energie, vorzusehen.

2.8 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Baukonstruktionen gelten die Regeln für das Bauen in der Erdbebenzone.

2.9 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen des § 53 LBO i. V. m. der Bauvorlagenverordnung.

2.10 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

2.11 Ausnahme und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

Allensbach, den 23. November 1993

Kennerknecht, Bürgermeister