ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB

„SEEWEG"

im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 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 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

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 Dachform

a) geneigte Dächer

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. Spiegelnde Oberflächen 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 rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

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

b) Flachdächer

Flachdächer sind zulässig in den
Teilgebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 8, WA 10, WA 11 und WA 13

wobei die Attika umlaufend waagrecht auszubilden ist. Flachdachaufbauten sind auf Solaranlagen, Schornsteine und Schachtköpfe von Aufzugsanlagen begrenzt und dürfen die Attika um max. 1,00 m überragen.

1.2 Dachneigung

Bei geneigten Dächern muss die Dachneigung betragen:

20 – 55 Grad	im Teilgebiet	WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14.
30 – 65 Grad	im Teilgebiet	WA 4, WA 6, WA 7.

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen (ab 12,00 m) die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Die Neigung von Flachdächern ist auf das entwässerungstechnisch notwendige Maß begrenzt und durch eine umlaufend waagrecht ausgebildete Attika abzudecken.

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

1.4 Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße

Die höchstzulässige Gebäudelänge wird nach § 74 Abs. 1 LBO im Bereich des Plangebiets begrenzt auf:

max. 25,00 m für Einzelhäuser, bzw.
max. 12,50 m für jeden Hausteil von Doppel- (und soweit zulässig) Reihenhäuser.

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

2.1 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Außerdem sind die freizuhaltenden Sichtfelder hinsichtlich möglicher Einfriedigungen zu berücksichtigen.

2.2 Der Stauraum vor Garagen kann in der Tiefe verkürzt werden, wenn folgende Bedingungen gegeben sind:
- Elektrischer Torantrieb mit Fernsteuerung,
- Einhaltung des Abstandes zur Straßenkante entsprechend dem Ausschwenkbereich bei Kipp- und Schwingtoren,

- Freie Sicht auf die im Straßenraum herannahende Personen und Fahrzeuge durch den Einbau von entsprechenden Öffnungen in den Seitenwänden.

In Folge der geringen Breite der Erschließungsstraße ist jedoch für das rechtwinklige Ein- und ausfahren ein Mindestabstand von 6 m von der gegenüberliegenden Straßenkante einzuhalten.

2.3 Verkleidete Seitenwände von überdachten Stellplätzen müssen die Freie Sicht auf die im Straßenraum herannahende Personen und Fahrzeuge gewährleisten.

2.4 Bei Anordnung von Grenzbauten und baulichen Anlagen entlang der Straßenbegrenzungslinie (Bordstein) muss der Abstand mind. 0,50 m betragen. Die straßenseitige Einfriedigung von Stauräumen, Stellplätzen und Grundstückzufahrten ist nur gestattet, wenn bei ausreichender Straßenbreite für den Begegnungsfall PKW-PKW eine Bedienung mit elektrischen Antrieb und Fernsteuerung gewährleistet, dass der Verkehrsfluss nicht blockiert wird.

2.5 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.

2.6 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 derzeitige Geländeverlauf – dokumentiert durch die eingetragenen Höhenlinien im zeichnerischen teil des Bebauungsplans - 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. 1,0 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen.

4.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

4.3 Entlang dem Grenzbereich zu Eisenbahnanlagen dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und Fahrleitungsmaste darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

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

5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen) dürfen nach wasserrechtlicher Genehmigung direkt in den See eingeleitet werden.

5.2 Befestigte Flächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Hof- und Wegflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsleistung > 270 l / (s x ha) bzw. Wasserdurchlässigkeitsbeiwert Kf 5,4 * 10 -5 m/s) 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.

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 „Seeweg" wird hingewiesen (Rechtsplan und Textliche Festsetzungen).

3. Bautechnische Hinweise

Großflächige Verglasungen ab ca. 6 m2 Elementgröße sind zu möglichst zu vermeiden, oder gegebenenfalls sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie beispielsweise durch ornithologisch zugelassene Spezialverglasungen.

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.

Bau und Betrieb von Erdwärmesonden im Plangebiet bedürfen der Einzelfallprüfung durch die technische Fachabteilung Wasser und Abfall. Es gelten unter Umständen Tiefenbegrenzungen.

Grundwasserhaltungen im Zuge der Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Allensbach, den 08.11.2011

Bürgermeister :

GEMEINDE ALLENSBACH

Planer :