ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

„SEEWEG-UNTERHAUS 2. ÄNDERUNG"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011
- 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

Als Dachform zulässig sind
- Satteldächer (SD),
- gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP).

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Spiegelnde Metalloberflächen und glänzende Dachziegel sind ausgeschlossen.

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.

1.2 Dachneigung

Bei Satteldächern und gegenläufigen, am First höhenversetzten Pultdächern sind Dachneigungen von 15° – 45 ° zulässig.

1.3 Beschränkung der Gebäudelänge

Die höchstzulässige Gebäudelänge in Firstrichtung wird nach § 74 Abs. 1 LBO im Bereich des Plangebiets begrenzt auf:
max. 16 m für Einzelhäuser,
max. 9 m für jede Hausteile von Doppelhäusern.

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 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen) muss der Abstand mind. 0,50 m betragen. Jegliche Einfriedung muss mindestens 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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 1,5 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. Gefangene Stellplätze können jedoch nur für dieselbe Wohneinheit angerechnet werden.

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. 1,0 m zulässig. Im Bereich der ausgewiesenen Fläche mit Pflanzgebot sind Stützmauern nicht zulässig.

Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer mittleren Höhe von max. 1,00m abzufangen und zu hinterschütten. Die Mauersteine sind ohne Mörtel mit einem hohen Anteil an Fugen, nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern herzustellen. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen.

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 Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Ein Notüberlauf kann im Bereich WA1 an den Nägelriedgraben und im Bereiche WA2 an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen oder topographischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 3 m3 Inhalt, einem zusätzlichem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m3 je 50 m2 angeschlossene Dachfläche betragen.

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

5.3 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/m²a) hinaus wird die „Passivhausbauweise" (< 15 KWh/m²a) 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-Unterhaus 2. Änderung" 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.

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

Allensbach, den 03.07.2012

Bürgermeister :

Planer :