ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„STRANDWEG I"

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. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015:

- 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015.

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 20 – 52 Grad betragen.

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung ist jedoch vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen (ab 12,00 m) 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.

Spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,25 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.

In Dachgeschossen ist die Ausbildung eines einseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses an einer Längsfassade zulässig. Die Wandhöhe des Attikageschosses darf maximal 8,50 m betragen. (Siehe dazu Erläuterungsskizze auf der Planzeichnung des Bebauungsplans).

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

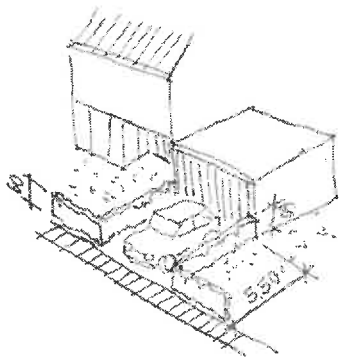
Die höchstzulässige Gebäudelänge wird nach § 74 Abs. 1 LBO im Bereich des Plangebiets begrenzt auf:

max. 22,00 m für Einzelhäuser, bzw.
max. 11,00 m für jeden Hausteil von Doppelhäusern.

Zur Reduktion der „optischen" Länge sind Längsfassaden bei Gebäudelängen über 12,0 m in Fassadenabschnitte mit Vor- und Rücksprüngen mit min. 30 cm Tiefe zu staffeln oder durch Materialwechsel zu gliedern.

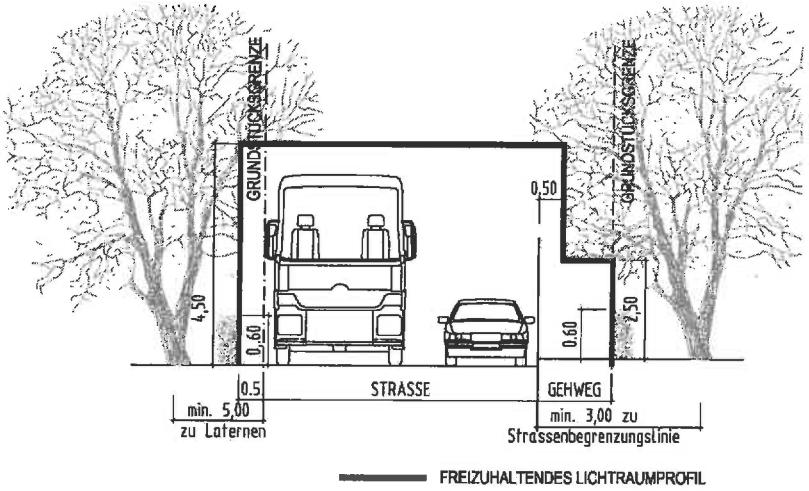
2. Unbebaute Flächen und Einfriedigungen, Freileitungen und Antennenanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Vor der Einfahrtsseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Außerdem sind die freizuhaltenden Sichtfelder hinsichtlich möglicher Einfriedigungen zu berücksichtigen.



2.2 Bei Anordnung von Grenzbauten entlang der Straßenbegrenzungslinie (z.B. Seiten- oder Rückwände von Garagen) muss der Abstand mind. 0,50 m betragen. Gleiches gilt auch für Stützmauern und Einfriedigungen.

Hinweis :
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.



2.3 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.

2.4 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.

2.5 Grundstücke die direkt an das Bahngelände angrenzen sind mit einem dauerhaften Zaun ohne Öffnungen zum Bahngelände abzugrenzen.

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 Garagen angerechnet werden, sofern er derselben Wohneinheit zugeordnet ist, 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. 1,0 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) dürfen nicht direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Je Gebäude ist ein Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 1 cbm je 40 m2 Dachfläche zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung einzubauen (Zisternen). Der Überlauf ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Oberflächenwasser darf nicht auf das Bahngelände geleitet werden. Sickeranlagen im Druckbereich von Eisenbahnlasten sind nicht zulässig.

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 (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 „Strandweg I" 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.

4. 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.

Allensbach, den 05.07.2016

Bürgermeister : Stadtplaner :

GEMEINDE ALLENSBACH