

GEMEINDE A L L E N S B A C H

Ortsteil Kaltbrunn

BEBAUUNGSPLAN "Ö H M D W I E S E N + O S T"

Textliche Festsetzungen

rechtsverbindlich seit 23.Aug.1985

Rechtsgrundlagen:

- 1) §§ 1, 2, 2a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S 2256, ber. S 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979.
- 2) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S 1763); besonders die §§ 1 - 23.
- 3) Planzeichenverordnung 81 - PlanzV 81 - vom 30.7.1981 (BGBl I S 833), besonders die §§ 1 - 3.
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S 770).

Festsetzungen: (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

Als Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Bauliche Nutzung:

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).
Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Bis auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 15 Betten sind die gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
In bestimmten Teilen des Gebietes dürfen gemäß Planeintrag die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§4(4)BauNVO).
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: Es wird gemäß den Planeinträgen festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ),
die Geschößflächenzahl (GFZ) und
die Zahl der Vollgeschosse.

1.2 Bauweise:

Offene Bauweise (0). Teilweise ist durch Planeintrag festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zugelassen sind. Die Länge der Hauptgebäude ist auf höchstens 20 m beschränkt (siehe Eintrag).

- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt, wobei Grenz- und Gebäudeabstände zu beachten sind.
- 1.4 Stellung der Gebäude:
Für die Firstrichtung der Hauptgebäude gilt der Planeintrag mit einer Toleranz von $\pm 5^{\circ}$ als Richtlinie. Wo keine Firstrichtungen eingetragen sind, kann - unter Berücksichtigung der Nachbargebäude - eine passende Gebäudestellung gewählt werden.
- 1.5 Nebenanlagen:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Flucht der Baugrenzen und den Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen. Verteilerkästen für Stromversorgungs- und Fernmeldeeinrichtungen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 1.6 Garagen und Stellplätze:
Garagen und Stellplätze sind nur für den Bedarf zulässig, der durch die zugelassene Nutzung entsteht; ihre Anordnung ist als Richtlinie in der Planzeichnung angegeben. Vor Garagen ist in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,50 m Länge anzulegen.
- 1.7 Höhenlage der Gebäude:
Die Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens über NN der geplanten Hauptgebäude ist durch Planeintrag festgesetzt, wobei die Höhe der zugeordneten Abwässerkanäle zu beachten ist. Abweichungen von der Höhenfestsetzung sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aus der Lage des Gebäudes im Gelände ergeben.
- 1.8 Verkehrsflächen:
In der Planzeichnung sind Flächen für den Fahrverkehr, Gehwege und befahrbare Wohnwege festgesetzt. Die eingetragenen Sichtdreiecke müssen von jeder Sichtbehinderung ab 80 cm Höhe über der entsprechenden Fahrbahn freigehalten werden von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Lagerung o.ä. und parkenden Fahrzeugen. Fundamente bis zu 30 cm Breite, sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den Grundstücken zu dulden, die an öffentliche Verkehrsanlagen grenzen.
- 1.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen:
In der Planzeichnung sind Flächen für Leitungsrechte (lr) zugunsten des Erschließungsträgers eingetragen.

1.10 Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen:

In der Planzeichnung ist eine 110 kV Hochspannungs-freileitung mit dem zugehörigen Schutzstreifen eingetragen. Für eine bauliche Nutzung im Bereich des Schutzstreifens gelten folgende Hinweise des Elektrizitätswerkes (Badenwerk AG):

- 1) Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung ist nur ein Bauwerk zulässig, bei dem der Mindestabstand nach VDE 0210 von 3,0 m zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.
- 2) Bei einem Gebäude mit Flachdach oder einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ ist, da diese Dacharten begehbar sind, ein Mindestabstand von 5,0 m zu den ruhenden Leiterseilen einzuhalten.
- 3) Für das Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens ist die Bauwerkshöhe in der Schnittzeichnung - bezogen auf NN - anzugeben.
- 4) Zu den Bauvorhaben, bei denen das Grundstück vom Freileitungsschutzstreifen berührt wird, ist die Badenwerk AG im Genehmigungsverfahren heranzuziehen.
- 5) Bei den im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um kleinkronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des von den Leiterseilen einzuhaltenden VDE-Mindestabstandes vorgenommen werden müssen.
- 6) Zur niederspannungsseitigen Stromversorgung wird ein Kabelleitungsnetz verlegt. Die bestehenden Niederspannungsfreileitungen bleiben erhalten.

Im Zuge der Verwirklichung des Baugebietes entfällt die bereits bestehende Niederspannungsfreileitung von Norden kommend bis an die nördliche Grenze von Parzelle Nr. 507/1.

Ab der nördlichen Grenze von Flst.Nr. 507/1 entfällt die bestehende Niederspannungsfreileitung erst zu einem späteren Zeitpunkt. Wenn die Gemeinde diesen Antrag stellt, ist nach der dann geltenden Rechtslage zu prüfen, ob eine Kostenbeteiligung notwendig ist.

1.11 Bepflanzung:

Gemäß Planeintrag sind Standorte festgesetzt, wo Bäume anzupflanzen bzw., wo vorhandene Bäume zu erhalten sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2.1 Wandhöhen:

Wandhöhen werden gemäß § 6 (4) LBO gemessen; an den Traufseiten der Gebäude dürfen sie folgende Maße nicht überschreiten:

bei einem Vollgeschoß : bergseitig 3.60 m

bei zwei Vollgeschossen : bergseitig 6.30 m

bei Nebengebäuden u. Garagen : bergseitig 2.80 m

Im Rahmen der zulässigen Wandhöhen darf die bergseitige Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens) über dem festgelegten Gelände höchstens 25 cm betragen.

2.2 Firsthöhen:

Bei den Gebäuden mit einem Vollgeschoß darf die Höhe des Dachfirstes über dem festgelegten Gelände - unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung - 8.50 m nicht übersteigen.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude:

2.3.1 Hauptgebäude: Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung gemäß Planeintrag, Dachdeckung mit Ziegeln oder ziegelförmigen Dachsteinen mit rot bis rotbraunen, nicht glänzenden Oberflächen. Dachaufbauten und Dachausschnitte (sogenannte Negativgauben) sind zugelassen bei Dachneigungen von mindestens 35° , wenn ihre Gesamtlänge $1/2$ der zugehörigen Firstlänge nicht überschreitet und vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen höchstens 1,2 qm groß sein (Glasfläche). Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich (auch farblich) in die Dachfläche einfügen. Der Dachvorsprung der Traufseiten muß mind. 50 cm betragen.

2.3.2 Nebengebäude sind den Hauptgebäuden hinsichtlich der Baustoffe, der Dachneigung und der Gestaltung anzupassen und in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen. Einzelgaragen dürfen nicht als freistehende Baukörper erscheinen; sie sind - gegebenenfalls mit der Nachbargarage - zusammenzufassen oder mit dem Hauptgebäude zu verbinden.

2.3.3 Je Gebäude darf nur eine sichtbare Fernsehantenne errichtet werden.

2.3.4 Die Anbringung von Werbeanlagen und Automaten ist genehmigungspflichtig; ihre Größe ist dem Maßstab der Gebäude anzupassen. Leuchtreklamen sind unzulässig.

2.4 Grenz- und Gebäudeabstände:

Sofern keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den

Bestimmungen der LBO. Garagen und Nebengebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

2.5 Einfriedungen, Gestaltung der Grundstücke:

2.5.1 Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken oder einfache Holzzäune zu verwenden. Drahtzäune (kein Stacheldraht !) sind nur in Verbindung mit Hecken gestattet. Die Gesamthöhe der Einfriedungen ist auf 80 cm, an den Nachbargrenzen auf 150 cm beschränkt.

2.5.2 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm ausnahmsweise zulässig, wenn es die Geländeverhältnisse zwingend erfordern. Abfahrten zu Untergeschoßgaragen sind unzulässig.

2.5.3 Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anlage von Zufahrten, Zugängen und Kfz-Stellplätzen sind weitgehend durchlässige Beläge zu wählen, damit ein rascher Abfluß der Niederschläge in die Kanalisation verhindert wird. je ca 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwachsender Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Bei der gesamten Bepflanzung sind hauptsächlich heimische Arten zu berücksichtigen.

2.6 Hinweise:

2.6.1 Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.

2.6.2 Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone III; je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.

2.7 Immissionsschutz:

Die Straßenbauverwaltung beteiligt sich nicht an Lärmschutzmaßnahmen, die gegebenenfalls entlang der K 6171 notwendig werden. Die Bauvorhaben entlang der Kreisstraße sind so auszuführen, daß die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) innerhalb der Gebäude eingehalten werden.

2.8 Bauanträge:

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Ortsbauamt und Baurechtsbehörde können verlangen, daß das Bauvorhaben zur Beurteilung mit Stangen und Latten in Umrissen auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

2.9 Ausnahmen und Befreiungen:

Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 (2) BBauG.

2.10 Ordnungswidrigkeiten:

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO und können mit einer Geldbuße bis zu DM 100 000 geahndet werden.

Allensbach, 7. Mai 1985

Planer

Baum

Dipl. Ing./Reg. bmstr.
freier Architekt BDA

Gemeinde:


Bürgermeister