



**STADT HASLACH**  
Ortenaukreis

## Bebauungsvorschriften

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rotkreuz"

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S.466) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und auch **Ausnahmen** nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. In der Regel sind bis zwei Vollgeschosse zulässig.

##### 2.2 Gebäudehöhe

Die strassenseitigen Trauf- und Firsthöhen sind als Höchstgrenze in den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

Sofern die Gebäudehöhe nicht auf m+NN festgesetzt ist, bildet den unteren Bezugspunkt die Höhe (oberste Kante) der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes.  
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe kann bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe gemäß B § 1.b dieser Bebauungsvorschriften ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Nebenanlagen, ausgenommen Garagen an der Nachbargrenze, wird die Traufhöhe (oberster Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf die natürliche, bei Abgrabungen auf die geplante Geländehöhe) auf max. 3,50 m, die Firsthöhe auf max. 5,50 m begrenzt. (Vgl. Ziffer 3 dieser Bebauungsvorschriften)

### **3. Bauweise**

#### 3.1 Abweichende Bauweise a1:

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

#### 3.2 Abweichende Bauweise a2:

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

3.3 Die Stellung bzw. Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baufenster).

### **5. Nebenanlagen und Garagen**

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, allerdings wird dann die Anzahl auf max. 2 Garagen / Carports begrenzt.

Bei Garagen und Carports muss die vorderste Dachkante mind. einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche haben.

5.2 Sofern Flachdächer von Garagen und Carports nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen.

5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgeschlossen solche für Tierhaltung, sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (z.B. Trafostation u.ä.)

### **6. Ver- und Entsorgungsleitungen**

6.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Erdkabelleitung ausgeführt.

6.2 In den Erschließungsstraßen wird die Nahwärmeversorgung geführt.

6.3 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für die Stromversorgung zugunsten der Stadt Haslach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Leitungen erforderlich werden, so ist auf jedem Grundstück ein entsprechendes Leitungsrecht zu dulden.

6.4 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

## **7. Grünordnung - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**

7.1 Festsetzungen für Bepflanzungen sind den Ziff. 7.4 und 7.5, die Standorte und Arten der Bepflanzung sind aus dem beigelegten Grünordnungsplan (Maßnahmen) mit Erläuterungsbericht zu entnehmen.

7.2 Die Bepflanzung ist Bestandteil des Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahrens und ist in einem zusätzlichen Plan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Grundstück darzustellen.

7.3 Die Bepflanzung muss spätestens 2 Jahre nach Einzug in das Gebäude vollzogen sein.

### **7.4 Öffentliche Grünflächen**

für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

7.4.1 Die Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten. Zusätzlich sind weitere Gehölze zu pflanzen. Pflanzverband und Arten siehe Maßnahmenplan.

7.4.2 Die infolge Bau der Erschließungsstraße entstandenen Böschungen sind mit denselben Arten zu bepflanzen, wie sie im Bestand vorkommen.

### **7.5 Private Grünflächen**

mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, Buchst. a u. b sowie Abs. 6 BauGB)

7.5.1 Die Obstbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig und zu beantragen.

7.5.2 Entlang der südöstlichen Begrenzung sowie an zwei Teilbereichen der westlichen Begrenzung des Baugebiets sind private Grünflächen ausgewiesen.

7.5.3 Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern (siehe Anlage 5) zu bepflanzen.

7.5.4 Sollten im Pflanzstreifen Böschungsbefestigungen notwendig sein, sind diese als Trockenmauer aus autochthonem Steinmaterial (Gneis, Granit) auszuführen und zu begrünen.

7.5.5 Die Grundstücke sind zu begrünen. Es dürfen ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Je Grundstückseinheit ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, der im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mehr als 10 m erreicht, sowie mindestens 3 große Sträucher. 1 Baum und mind. 1 großer Strauch sind jeweils in einem von der öffentlichen Straße her sichtbaren Streifen von 5 m Breite zu pflanzen.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit § 74 LBO i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521)

### 1. Gestaltung

#### a) Dachformen

Die zulässige Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt. Hauptpultdächer sind nur parallel zur Hangneigung zugelassen.

Auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und städtebauliche Belange nicht dagegen stehen.

#### b) Talseitige Wand- und Firsthöhen

Für die talseitig der Haupteinfahrtsstraße liegenden Gebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 7,00 m, gemessen von geplanter Geländehöhe bis zum obersten Schnittpunkt äußere Wandflucht mit der Dachhaut.

Für das Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 3063 wird die maximale Firsthöhe talseitig durch Eintrag in die Nutzungsschablone im Plan festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird von geplanter Geländehöhe bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei Nebenanlagen - ausgenommen Garagen, die in den Hauptbaukörper integriert sind - darf eine sichtbare Wandhöhe von max. 3,50 m nicht überschritten werden. Gemessen wird von der natürlichen, bei Abgrabungen von der geplanten Geländehöhe bis zum obersten Schnittpunkt der äußeren Wandflucht mit der Dachhaut.

#### c) Dachneigungen

Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude 30° bis 45° festgelegt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Bei Einigung der Bauherren für zusammenhängende Bebauungen gilt der vorgenannte Rahmen.

Eine geringere Dachneigung kann im Zusammenhang mit einer Ausnahme gemäß A § 2.2 dieser Bebauungsvorschriften zugelassen werden. Die Mindestdachneigung muss jedoch 15° betragen.

Für Garagen und Carports werden Dachneigungen von 15° bis 30° festgelegt.

#### d) Firstrichtungen

Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

#### e) Dachdeckung

Zulässig sind bei geneigten Dächern Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben gedecktes rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau. Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muss die Dachdeckung und Dachfarbe einheitlich sein.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) bei Nebenanlagen etc. (Ziff.B 1a) sind zu begrünen.

Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärten sind auch mit Glas zulässig.

Solarthermische und photovoltaische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

## f) Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig. Der Hauptfirst darf mit Dachaufbauten, Widerkehren usw. nicht überschritten werden.

Schleppgauben sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

## 2. Garagen- und Stellplätze

2.1 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen (Es wird auf ganze Plätze aufgerundet)

2.2 Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen auf privaten Grundstücken müssen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, z.B.: Kies- und Schotterwege, wassergebundene Mineralgemische, wasserdurchlässiges Betonpflaster, als Pflasterflächen mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie Asphalt, Beton oder dergleichen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

## 3. Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine sichtbare Antennenanlage sowie max. ein Parabolspiegel zulässig. Bei dem Parabolspiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen (Dach- oder Hausfarbe).

## 4. Einfriedungen

Die Grundstückseinfassungen zum öffentlichen Bereich sind Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sie müssen spätestens zum Abschluss der Straßenerschließungsarbeiten hergestellt werden oder werden dort gegen entsprechende Berechnung in kostengünstigster Bauweise hergestellt.

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Einfassungs- und Stützmauern aus Beton bis 1,50 m Höhe. Ausnahmen für höhere Mauern können für Natursteinmauern (auch Gabionen) zugelassen werden.
- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 1,50 m Höhe.
- c) Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich soweit entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben der Landesbauordnung (LBO) und des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

## 5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen nicht beleuchtet sein/werden.

## 6. Geländeaufschüttungen

Die Höhe von Geländeaufschüttungen darf, senkrecht gemessen von Oberkante vorhandenes Gelände bis zur Oberkante geplante Geländeaufschüttung, maximal 3,00 m betragen.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise**

### 1. Vorlage von Bauantragsunterlagen/ Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren

- 1.1 Mit dem Bauantrag/der Kenntnissgabe ist der Entwässerungsantrag bei der Stadt Haslach i.K. zur Genehmigung vorzulegen.
- 1.2 Mit dem Bauantrag/der Kenntnissgabe ist ein Begrünungsplan mit den vorgesehenen Bepflanzungen mit Erläuterung bei der Stadt vorzulegen. (siehe Ziff. A 7.2) Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### 2. Oberflächenbefestigung

Vor Beginn von Oberflächenbefestigungen ist dem Stadtbauamt ein detaillierter Plan mit den vorgesehenen zu befestigenden Flächen mit Angabe der zur Verwendung kommenden Materialien vorzulegen .

### 3. Erdarbeiten

Auffüllungen in der Erschließung und von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub, Kiesmaterial und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden.

Die Verwendung von anderem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

### 4. Bodenschutz

- 4.1 Anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder auf eine Erdaushub- bzw. Bauschuttdeponie zu bringen. Bauschutt darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgräben usw. ) benutzt werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ( z.B. aus Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbeimer) sind auf einer Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste ( z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw. ) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 4.2 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- 4.3 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

### 5. Wassergefährdende Stoffe (VAwS)

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 Abs. 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAwS. Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAwS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

- a) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
- b) spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;

- c) vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
- d) wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
- e) wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 Abs. 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

## 7. Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Denkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## 8. Altlasten

Nach den bisherigen Erhebungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit Altlasten zu rechnen. Die durchgeführte historische Erhebung hat keine Anhaltspunkte hierfür ergeben. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Ausgefertigt:

Haslach, den ..24..Juli.2001.....

Stadt Haslach



  
.....  
Heinz Winkler,  
Bürgermeister