



Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes "Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde / Erweiterungsgebiet" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes "Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde / Erweiterungsgebiet" vom 10. September 1985 (Rechtskraft) erhalten durch diese 3. Änderung für den Geltungsbereich des beiliegenden zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan vom 3. Februar 2015 (Grundstücke Flst. Nrn.: 2797 und 2797/3, Gemarkung Haslach) folgende ergänzenden / ändernden Festsetzungen:

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die Bauvorschriften erhalten für den Planbereich der 3. Änderung folgende Fassung:

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,3 festgelegt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 2,0 festgelegt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EG RFB) ist auf maximal 248,50 über NN festgesetzt (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit 6,50 m begrenzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Planbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.7 Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze und Garagen / Carports mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind ausschließlich Zelt- und Walmdächer.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei

Zelt- und Walmdach 10° bis 20°

1.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Ansichtsfläche des Untergeschosses darf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Um eine einfachere Handhabung zu erreichen, werden die weiterhin geltenden Bebauungsvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes nachrichtlich als Anhang 1 beigelegt.

C. Hinweise

Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist daher frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten sind ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Grundwasserschutz

Gegen ggfs. auftretendes Hangdruckwasser sind bei Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die ins Erdreich einbindenden Bauteile sind dicht gegen ggfs. stauendes bzw. drückendes Wasser auszubilden.

Haslach, den 3. Februar 2015



Heinz Winkler
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

für den Bebauungsplan "Lautenbachergasse - Sandhaasentalde"
- Erweiterung - Stadt Haslach (Ortenaukreis)

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1-2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764)
3. §§ 1-3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. §§ 3, 6, 7, 13 und 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet und räumlicher Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ausschließlich Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.
2. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit es sich nicht um bauliche Anlagen nach § 2 Abs. 2 LBO handelt.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:
 - a) der Zahl der Vollgeschosse (Z) nach § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - c) der Geschößflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) bleiben Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (gemäß § 21 a Abs. 4 Ziff. 3).
3. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 4

Bauweise

Als Bauweise wird die "Offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser und die im "Zeichnerischen Teil" ausgewiesenen Doppelhäuser.

§ 5

Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
2. Überdachte Pergolen aus Holz und Kunststoff können bis zu einer max. Größe von 30 m² (Länge o. Breite höchstens 8 m) und einer max. Höhe von 3 m auf nicht überbaubarer Fläche, hinter der rückwärtigen Baugrenze, zugelassen werden.

IV. Baugestaltung

§ 6

Gebäudehöhen

1. Die max. Höhe Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKE) von Oberkante fertige Straßendecke (O.K.f.Str.) gemessen im Schnittpunkt von Straßenachse und Mittelsenkrechte der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist im Zeichnerischen Teil festgelegt.
2. Die max. Höhe der Traufe (Schnittpunkt Außenmauerwerk - Dachsparren), gemessen talseits von Oberkante Gelände natur, ist (nur für II-geschossige Gebäude) im Zeichnerischen Teil festgelegt.

3. Ausnahmen von diesen Höhenfestlegungen sind möglich, wenn in entsprechenden Ansichten und Schnitten nachgewiesen wird, daß weder öffentl. noch nachbarliche Interessen berührt werden.

§ 7

Gebäudestellung

Die Gebäudestellung ist entsprechend der im "Zeichnerischen Teil" angegebenen Firstrichtung festzulegen.

§ 8

Dach

1. Zugelassen sind ausschließlich Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung), Pultdach und Walmdach.
2. Als Dacheindeckung sind nur Ziegel in rotbrauner Farbe zulässig.
3. In der Dachhaut liegende Dachfenster sind zulässig.

V. Sonstiges

§ 9

Garagen für Kraftfahrzeuge

1. Garagen sind an der im "Zeichnerischen Teil" mit "GA" bezeichneten Stelle anzuordnen.
2. Garagen können an anderer Stelle angeordnet werden, wenn
 - a) diese im Hauptgebäude integriert werden
 - b) diese in Form von "Nur-Überdachung" (Carport) ausgebildet werden.
 - c) diese bergseits so angeordnet werden, daß mind. 3/4 der seitlichen Wandflächen im Erdreich liegen.
3. Weitere Ausnahmen sind möglich, wenn dies die Geländetopographie erfordert oder Härten in der Standortfestlegung entstehen würden.
4. Garagen müssen einen Stauraum von 5,00 m aufweisen.

§ 10

Vorgarten und Grundstücksgestaltung

1. Der Vorgarten ist zu bepflanzen; davon ausgenommen sind die Befestigungsflächen für Hauszugänge, Garageneinfahrten und Stellplätze, soweit diese notwendig sind.
2. Die (von der Straße her gesehen) talseits gelegenen Gebäude sind auf der Talseite mit Erdreich bis auf Oberkante fertiger Fußboden des untersten Vollgeschosses aufzufüllen, jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über vorhandenem Gelände.
3. Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,80 m Höhendifferenz zum vorhandenen Gelände sind unzulässig.
4. Das Landratsamt kann zu den Ziff. 2 und 3 Ausnahmen zulassen, wenn deren Unbedenklichkeit oder eine unbeabsichtigte Härte nachgewiesen wird.
Der Nachweis ist durch die entsprechenden Schnitte im Zusammenhang mit natürlichem Gelände, der fertigen Straßendecke, dem Gebäude und (falls notwendig) dem Nachbargrundstück darzustellen.

§ 11

Einfriedigungen

Unzulässig sind

- a) Stacheldraht
- b) Maschendrahtzäune im Vorgartenbereich

Maschendrahtzäune im übrigen Bereich sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m.

§ 12

Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Art von Nutzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

VI. Hinweise

1. Abwasserbeseitigung

Vor Erschließung des Gebietes ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

2. Entwässerung der Untergeschosse

Vor der Planung der Untergeschosse sind die Kanalisationspläne der Stadt einzusehen, damit die Entwässerung der untersten Räume gewährleistet ist.

3. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, Farbkanister) ist auf eine kreiseigene Hausmülldeponie zu beseitigen.

4. Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen.

7612 Haslach i.K., den 2. April 1985

Stadt Haslach i.K.




Bürgermeister