

Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2, Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, 1548 (Nr.29))
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991,S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

- 1.1 Die Baugebiete werden als reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 3.1 Die zulässige Traufhöhe der Gebäude darf im WR 2 max. 6,40 m betragen.

Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss gelten im WR 2 folgende Traufhöhen:

- untere Traufhöhe max. 6,40 m;
bei Nutzung des Staffel- / Attikageschosses als Dachterrasse max. 7,00 m;
- obere Traufhöhe max. 8,70 m.

Bezugspunkte sind der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe. Bei einer Nutzung als Dachterrasse ist die Brüstungs- / Ge-

länderhöhe des Staffel- / Attikageschosses Bezugspunkt. Als Fußbodenhöhe gilt die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens.

- 3.2 Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird im WR 2 auf max. 10,50 m festgesetzt.

Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss beträgt die zulässige Firsthöhe im WR 2 max. 9,50 m.

Bezugspunkte sind die Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Fußbodenhöhe gilt die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens.

- 3.3 Im WR 3 darf die zulässige Firsthöhe der Bebauung 223,50 m üNN nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

- 4.2 Im WR 2 darf die Länge der Gebäude maximal 15 m betragen. Die zulässige Gebäudetiefe wird im WR 2 auf maximal 12 m festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden. Als weitere Ausnahme kann für eine baulich offene Überdachung des Eingangsbereichs auf der Ebene des Hauseingangs (UG oder EG) ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge bis 5 m und bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

- 4.3 Im WR 2, 3 und 4 sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten / Wohnungen zulässig.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 5.1 Im WR 2 und WR 3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.2 Im WR 2 dürfen je Hausgrundstück maximal 5 Senkrechtstellplätze mit direkter Zufahrt von der Erschließungsstraße errichtet werden. Die Summe aller Garagen- / Grundstückszufahrten darf maximal 15 m betragen.

- 5.3 Im WR 3 und WR 4 ist je Hausgrundstück eine Zufahrt zulässig. Zufahrten dürfen nicht breiter als 5,00 m sein.

- 5.4 Tiefgaragen sind ausschließlich der Flächen für Fußwege, Spielflächen oder Terrassen mit einer mindestens 0,5 m starken Erdabdeckung zu versehen und vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen.

- 5.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den Grundstücken mit einem Abstand von mind. 2,50 m zur Verkehrsfläche zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.
- 6.2 Befestigte Flächen (z. B. Hofflächen, Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrt) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden.
- 6.3 Werden oberirdische Stellplätze errichtet, so ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (z. B. Traubenkirsche, Zierbirne, Hainbuche) mit räumlichem Bezug zum Eingriff zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft zu begrünen.
- 6.5 Die unbebauten und nicht als Terrassen-, Wege- und Stellplatzflächen benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.6 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbst entleerenden Retentionszisternen zu fassen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (A_{red}) festzusetzen. Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und / oder für die Waschmaschine verwendet werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Wasseruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen umfassen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Hangdruckwasser nicht ausgeschlossen werden. Dieses darf nicht durch Drainagen abgeleitet werden. Die Trockenhaltung der Keller und Tiefgaragen muss ggf. durch Herstellung einer wasserdichten Wanne gewährleistet werden.
2. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechen zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „OTTO-WEHRLE-STRAÙE, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die zulässige Traufhöhe der Gebäude darf im WR 2 max. 6,40 m betragen.

Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss gelten im WR 2 folgende Traufhöhen:

- untere Traufhöhe max. 6,40 m;
bei Nutzung des Staffel- / Attikageschosses als Dachterrasse max. 7,00 m;
- obere Traufhöhe max. 8,70 m.

Bezugspunkte sind der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe. Bei einer Nutzung als Dachterrasse ist die Brüstungs- / Geländerhöhe des Staffel- / Attikageschosses Bezugspunkt. Als Fußbodenhöhe gilt die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens.

1.2 Die zulässige Firsthöhe der Gebäude wird im WR 2 auf max. 10,50 m festgesetzt.

Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss beträgt die zulässige Firsthöhe im WR 2 max. 9,50 m.

Bezugspunkte der Firsthöhe sind die Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe. Als Fußbodenhöhe gilt die Oberkante des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens.

Im WR 3 darf die zulässige Firsthöhe der Bebauung 223,50 m üNN nicht überschreiten.

1.3 Die Länge der Gebäude darf im WR 2 höchstens 15 m betragen. Die zulässige Gebäudetiefe wird im WR 2 auf maximal 12 m festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann zugelassen werden. Als weitere Ausnahme kann für eine baulich offene Überdachung des Eingangsbereichs auf der Ebene des Hauseingangs (UG oder EG) ein Vortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge bis 5 m und bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss muss das Dachgeschoss im WR 2 auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten besonderer Art (z. B. Widerkehr) an den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Gebäudeseiten.

Darüber hinaus sind Dachaufbauten (Gauben), Negativgauben und Dacheinschnitte bei Ausbildung des Dachgeschosses als Staffel- / Attikageschoss nicht zulässig.

- 2.2 Bei Ausbildung des Dachgeschosses als geneigtes Dach sind im WR 2 und WR 3 als Dachaufbauten nur Einzelgauben mit geneigten Dächern zulässig (Schleppgauben, Giebelgauben, Walmgauben). Die Gesamtlänge einer Gaube darf max. 3,50 m betragen. Die Summe der Länge sämtlicher Gauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind so zu errichten, dass folgende Mindestabstände, gemessen in geneigter Dachfläche, eingehalten werden:

vom First und vom Ortgang mind. 1,5 m,

von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) mind. 3 Ziegelreihen, untereinander mind. 1,00 m.

Negativgauben und Dacheinschnitte sind im WR 2 und WR 3 nicht zulässig.

- 2.3 Im WR 2, 3 und WR 4 muss die Dachdeckung in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln erfolgen.

Glänzende Materialien (z. B. glasierte Dachziegel) sind nicht zugelassen.

Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mind. 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Dächer nebeneinander liegender Carports / Garagen sind gleichartig (z. B. hinsichtlich Trauf- / Firsthöhe bzw. Oberkante) herzustellen.

3. Gestaltung der Grundstücksflächen

- 3.1 Soweit Abgrabungen oder Aufschüttungen im Grenzbereich zu den Nachbarn erfolgen sollen, sind diese so vorzunehmen, dass eine höhenmäßige Angleichung an die Geländeverhältnisse des Nachbarn erfolgt.