

Gemeinde Fluorn - Winzeln: Bebauungsplan Auhalde Mitte

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Rechtsgrundlagen**
 - 1.1. Baugesetzbuch (Bau-GB) vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414)
 - 1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
 - 1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. 12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).
 - 1.4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08. 08. 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
 - 1.5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000 (GBl. S.582, ber. S. 698)
 - 1.7. Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06. 1991 (GBl. S 434) geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (Bl. S. 653).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. §§ 1 - 15 BauNVO)

2.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO u § 9 BauGB)

WA: Allgemeines Wohngebiet

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 u. 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.1.2. Weitere Festsetzungen zu Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein Nebengebäude je Grundstück mit max. 25 m³ umbautem Raum zulässig. Die Nutzung ist auf Gewächs- oder Gartenhäuschen zur Unterbringung von Gartengeräten oder Holzlagerhütte beschränkt. Innerhalb des 20 m breiten Bauverbotsstreifens an der L 422 sind Nebenanlagen unzulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Bau NVO)

2.2.1 Grund-/ Geschoßflächenzahl

- gemäß Planeinschrieb -

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- gemäß Planeinschrieb -

2.2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- siehe Ziffer 3.1 und Planeinschrieb -

Höhenbezugspunkt ist die Straßenhöhe. Diese wird in der Mitte des Gebäudes am dem Gebäude zugeordneten Fahrbahnrand ermittelt. Bei Eckgrundstücken ist das arithmetische Mittel der beiden nach vorgenanntem Verfahren ermittelten Fahrbahnrandhöhen als Bezugspunkt anzusetzen.

2.2.4 Zahl der Wohnungen (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 6)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen je Gebäude bzw. Gebäudehälfte bei Doppelhausbebauung beschränkt.

2.3. Bauweise (BauGB § 9 Abs 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)

WA: offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb.

2.4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

Im Lageplan eingetragene Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnrand freizuhalten.

2.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird vorgeschlagen, die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen einzuhalten. Untergeordnete Anbauten in Winkelform sind zulässig. Die Firsthöhe von Anbauten muß um min. 50 cm unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

2.6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

Garagen müssen im Hauptgebäude untergebracht werden oder an das Hauptgebäude direkt angebaut werden. Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude sind, unabhängig ihrer Höhe, auch auf den nicht überbaubaren Fläche zulässig, soweit der Baukörper in diesem Bereich keine andere Nutzung erfährt. Die abstandsrechtlichen Vorschriften (LBO § 5 u. 6) bleiben unberührt. Freistehende Garagen können – in begründeten Ausnahmefällen - auf den nicht überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden

Gemeinde Fluorn - Winzeln: Bebauungsplan Auhalde Mitte

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Pflanzflächen dargestellt. Die Bepflanzung dieser Flächen gemäß Grünordnungsplan ist bindend. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Gärten anzulegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Obsthochstämme	Kultursorten aller Art
----------------	------------------------

Sträucher und Heister:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus (giftig)
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (giftig)
Liguster	Ligustrum vulgare (giftig)
Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Gemeinde Fluorn - Winzeln: Bebauungsplan Auhalde Mitte

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), sind auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlage.

Ebenso zu dulden sind konstruktive Maßnahmen zur Befestigung der Fahrbahn- / Gehwegränder (Hinterbeton) bis zu einem Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze. Hierzu sind auch die Fundamente der Straßenbeleuchtungsmaste sowie die Maste und Beleuchtungskörper zu rechnen.

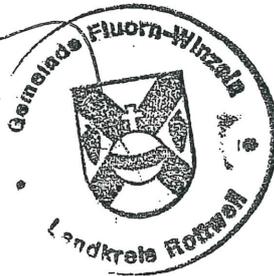
2.9. Lichtraumprofil (§ 9 Abs 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

Die geplanten Erschließungsstraßen und -wege werden teilweise ohne Gehweg und ohne Schrammbord ausgeführt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben auf Ihrem Grundstück ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 0,50 m und einer Höhe von 4,50 m auf gesamter Länge des Grundstücks entlang der Straßenbegrenzungslinie von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Ausgefertigt:

Fluorn - Winzeln, 24.03.2005

Schnell, Bürgermeister



Gemeinde Fluorn - Winzeln

Bebauungsplan "Auhalde Mitte"

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i. M. 1 : 500 werden folgende Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziffer	Inhalt	Seite
3.	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	
3.1.	Dachgestaltung	2
3.2.	Garagen / Carports, Stellplätze, Einfahrten	2
3.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen	2
3.4.	Versorgungsleitungen / Straßenleuchten	2
4.	<u>Hinweise /Empfehlungen</u>	3
4.1.	Befestigte Flächen	3
4.2.	Kanalhausanschlüsse	3
4.3.	Entwässerungssystem	3
4.4.	Bodenfunde	3
4.5.	Erdwärmesonden	3

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

3.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m Abstand vom Giebel einhalten. Dachaufbauten dürfen auf maximal 2/3 der Dachlänge - zwischen den Giebeln einschl. eventueller Schrägen gemessen - errichtet werden. Dacheinschnitte dürfen max. 3,00 m lang sein.

3.2. Garagen und Stellplätze (§ 37 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2

Garagendächer sind mit einer Neigung über 15°, jedoch nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes auszuführen.

Zahl der Stellplätze:

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohnungen.

- Wohnungen bis 40 m² : min 1 Stellplatz je Wohnung
- Wohnungen über 40 m² : min 2 Stellplätze je Wohnung
- Bei 3 Wohnungen jedoch min. 5 Stellplätze.

3.3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind soweit nicht Vorschriften nach Ziffer 2.7. einzuhalten sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Vorgärten anzulegen. Einfriedungen sind als Trockenmauern oder Hecken zugelassen. Zäune sind nur als Holzlattenzaun bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

3.4. Versorgungsleitungen / Straßenleuchten (§ 74 Abs. 1 Nr. 4, 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerkästen der Versorgungsträger sind bis zu einer Tiefe von 0,30m ab Straßen-/ Gehweghinterkante zu dulden.

Die Maste der Straßenleuchten werden bei gemischten Verkehrsflächen (Straßen ohne Gehwege) bis zu 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt auf der Grundstücksgrenze benachbarter Bauplätze errichtet. Errichtung und Unterhaltung sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

4. Weitere Vorschriften und Hinweise

4.1. Befestigte Flächen

Garagenzufahrten und Stellplätze sowie andere zu befestigende Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluß (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersteine usw.) zu versehen. Hiervon ausgenommen sind Zugänge für Fußgänger zu den Gebäuden.

4.2 Kanalhausanschlüsse

Bei Hausanschlüssen sind Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene mit Hebeanlagen oder Rückstauverschlüssen nach DIN 1986 zu versehen.

4.3 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Alles anfallende Regenwasser ist in einem separaten Entwässerungsnetz abzuleiten.

Anlagen zum Auffangen und zur Nutzung von Regenwasser sind zulässig und nachhaltig erwünscht. Der Überlauf muss an die Regenwasserableitung angeschlossen werden. Bei Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist dies im Entwässerungsantrag separat darzustellen. Für die Brauchwassernutzung ist ein separater Wasserzähler vorzusehen. Für Zähler- und Abwassergebühren gelten die Vorschriften der örtlichen Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungssatzung.

4.4. Bodenfunde

Die Archäologische Denkmalpflege (Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 07 61 / 2 07 12 - 0, Fax. 07 61 / 20 712 -11) ist bei zufälligen Bodenfunden unverzüglich zu benachrichtigen. Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.5. Geologische Hinweise

Infolge Verkarstungserscheinungen können örtlich Baugrundprobleme auftreten. Sofern im Baugrund verkarstungsbedingte Fehlstellen oder andere Unregelmäßigkeiten angetroffen werden, wird eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung empfohlen.

Für den Bau von Erdwärmesonden ist das Gebiet nur bedingt geeignet. Für die entsprechenden Bohrungen und die Ausführung ist das Einvernehmen mit der Wasserwirtschaftsverwaltung herzustellen.

Ausgefertigt:

Fluorn - Winzeln, 24.03.2005

Schnell, Bürgermeister

