

Gemeinde Unterkirnach

Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan

Marbental III

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung
Stand: 17.10.2006

kommunal PLAN

STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

kommunalPLAN Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050 - Fax: 73059
e-mail: kommunalplan@gmx.de

Projekt: 0527

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, in der Fassung vom 19.12.2000.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend Planeintrag

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- nicht störende Handwerksbetriebe

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO und § 9 BauGB).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeintrag.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeintrag.

2.3 Gebäudehöhen

2.3.1 Firsthöhe (FH) maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend Planeintrag.

2.3.2 Wandhöhe (WH) maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend Planeintrag.

2.3.3 Höhenfestsetzungen

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstes. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind über der angegebenen Firsthöhe zulässig.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (EFH).

Die max. zulässige EFH wird für jedes Baugrundstück in Abhängigkeit des Niveaus der erschließenden Verkehrsfläche ermittelt.

In den Baufeldern WA 1 und WA 4:

- max. EFH = 5,60 m über der erschließenden Verkehrsfläche.

In den Baufeldern WA 2; WA 3 und WA 5:

- max. EFH = 0,50 m über der erschließenden Verkehrsfläche.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Fahrbahnoberfläche, gemessen in der Mitte der arithmetischen straßenanliegenden Grundstücksgrenze.

2.4 **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend Planeintrag

Ausnahme Untergeschoss bzw. Kellergeschoss:

Unterhalb des Erdgeschosses ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn sich dies durch die Hanglage bedingt ergibt und die zulässigen Wand- und Firsthöhen nicht überschritten werden. Abgrabungen des natürlichen Geländes zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.

3. **Bauweise und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 **Baugrenzen** entsprechend Planeintrag

Dachüberstände sind bis zu 1,0 m über die Baugrenze zulässig.

3.2 **Abweichende (besondere) Bauweise (b)** entsprechend Planeintrag

Dies entspricht der „offenen Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser.

Abweichend ist zulässig, dass die Wandhöhe von Grenzgaragen die Beschränkung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBO (Wandhöhe 3,0 m) nicht eingehalten werden muss, sofern die Wandoberkante nicht mehr als 3,0 m über die anschließende Verkehrsfläche hinausragt und die rückwärtige Baugrenze nicht überschritten wird.

Im übrigen entspricht diese Bauweise der „offenen Bauweise“.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 6 und 11 BauGB).

4.1 **Straßenverkehrsflächen** entsprechend Planeintrag

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

4.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** entsprechend Planeintrag

Zweckbestimmung G + R + W - Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg
M - Mischverkehrsfläche.

4.3 **Öffentliche Parkfläche** entsprechend Planeintrag.

5. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

5.1 **PFG –Pflanzgebote** entsprechend Planeintrag

Die im Plan dargestellten Pflanzgebote (PFG) sind entsprechend dem grünordnerischen Konzept herzustellen:

- PFG 1 – Hangbepflanzung
- PFG 2 – Feldgehölze
- PFG 3 – Sträucherzeile.

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung bis 5° sind zu begrünen.

5.3 Freiflächeneingrünung

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Pflanzgebot Bäume: je angefangene 250 qm Versiegelungsfläche ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die festgesetzten Bäume sind mindestens zu pflanzen, können aber hier angerechnet werden.

5.4 Pflanzgebot standortgerechter Laubbäume entsprechend Planeintrag

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten (private und öffentliche Flächen) sind folgende standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Pflanzgebot Bäume 1. Ordnung:

- Nordrand (südlich Brombeerweg und Landwirtschaftsweg): Berg-Ahorn, Esche.
- Heidelbeerweg: Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche.

Pflanzgebot Bäume 2. Ordnung

Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Espe, Hänge-Birke, Vogelbeere (Hochstamm) bzw. Obstbaum-Hochstämme.

Alternativ: Pflanzgebot eines Baumes 1. Ordnung statt zwei Bäume 2. Ordnung/ Grundstück.

Die festgesetzten Standorte sind im Bebauungsplan dargestellt. Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (mind. STU 16/18) zu verwenden. Die Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe (ca. 6 qm) und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die dargestellten Baumstandorte zur Straßenraumeingrünung können bei Bedarf um bis zu 5,0 m im Straßenbereich verschoben werden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

6.1 Öffentliche Grünfläche entsprechen Planeintrag

Zweckbestimmung: Grün- und Freizeitfläche
Ausgleichsfläche – AF.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Nebenanlagen entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)

Von den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden „Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung“ ausgeschlossen.

7.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 7 BauGB).

7.3 Maßangaben sind einzuhalten entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7.4 Ausgleichs- Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen – Realisierung

(§ 1 a und § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB kostenerstattungspflichtig zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksflächen 78,7 % und Erschließungsanlagen 21,3 %.

Alle Maßnahmen müssen spätestens 3 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage fertiggestellt sein.

- 7.5 Grünordnerisches Konzept** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20 und Abs. 1 a BauGB)
Das grünordnerische Konzept mit seinen Inhalten und Vorgaben ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.6 Begrenzung von Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelgebäude sind nicht mehr als drei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 7.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB).
- 7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** entsprechend Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plan dargestellten Flächen sind für die jeweilige Zweckbestimmung frei zugänglich zu halten:
GFL-1 – Abwasserkanal.
- 7.9 Sicherungsmaßnahmen „Waldabstand“** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Die Wohngebäude der obersten Bauzeile am Brombeerweg – Baufeld WA-3 sind im Dachgeschoss statisch so auszusteifen, dass evtl. umstürzende Bäume keine Gefahr für Menschen bringen können.
- 8. Hinweise und Empfehlungen**
- 8.1 Hinweis auf Bodenfunde**
Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
- 8.2 Schutz des Grundwassers**
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.
- 8.3 Bodenschutz**
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.
- 8.4 Solarenergie**
Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.
- 8.5 Wiesenweg am nördlichen Plangebietsrand**
Der vorhandene landwirtschaftliche Weg (G + R + W) wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan neu angelegt und mit einer Trockenmauer zum Hang hin gesichert.