

GEMEINDE UNTERKIRNACH

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Bebauungsplan „Ortsmitte – Süd“ 3. Änderung

- A** – Planungsrechtliche Festsetzungen
- B** – Örtliche Bauvorschriften
- C** – Hinweise

Stand: 14.10.2008

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten www.kommunalplan.de

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

Projekt: 0715

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316 (Novelle BauGB 2007).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466.
- Planzeichenverordnung (PlanzV0) vom 18.12.1990.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.
- 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. Mischgebiet 1 (MI 1) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2. Mischgebiet 2 (MI 2) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
mit Schwerpunkt Wohnnutzung
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
Auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden Tiefgaragen nicht angerechnet.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Unterschosse handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die bestehende Geländemodulation erhalten bleibt.

2.3 Gebäudehöhen
Firsthöhe (FH) maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante des vorhandenen Geländes.

Die Firsthöhe wird am höchsten Punkt des Daches gemessen (Dachhaut).

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).
- 3.1 Baugrenzen** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.
- 3.2 Bauweise**
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt als:
- offene Bauweise.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen**
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Energiegewinnung mittels Solaranlagen können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.
- 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 – 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. in Tiefgaragen zulässig.
Von den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO werden Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen.
- 5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 26 BauGB).
- 5.1 Straßenverkehrsfläche** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen herzustellen als:
- öffentlicher Platz
 - öffentliche Parkierungs-Anlage (mit Zufahrtsbereich).
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 5.4 Verkehrsgrünfläche** entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
- 5.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.
- 6. Flächen mit Leitungsrecht (LR)** (§ 9 Abs.1 Nrn.12, 13 und 21 BauGB)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen
Die im Plan dargestellten Leitungsrechte dienen der Erschließung der angrenzenden Gebäude und zur Führung von Ver- und Versorgungsleitungen.

7. Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und 26 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche (ÖG)

Grünfläche entlang des Schlegelbachs als gestalteter Naturraum mit Fußwegführung.

7.2 Gewässerrandstreifen

Sicherung eines Gewässerrandstreifens in 5,0 m Breite entlang des Schlegelbachs.

7.3 Pflanzgebot standortgerechte Laubbäume an festgesetzten Standorten

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

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

Verkehrsfläche:	Berg-Ahorn	<i>(Acer pseudoplatanus),</i>
	Spitz-Ahorn	<i>(Acer platanoides) und/oder</i>
	Esche	<i>(Fraxinus excelsior).</i>

Die festgesetzten Standorte sind im Bebauungsplan dargestellt. Im Zuge der Detailplanung / Ausführungsplanung sind notwendige Verschiebungen der Standorte um bis zu 5,00 m möglich. Für die Pflanzung der Bäume sind Hochstämme (Empfehlung mind. STU 16/18) zu verwenden. Die Bäume sind mit ausreichender Pflanzscheibe und Pflanzgrube (ca. 80 cm x 80 cm) und mit Sicherung durch einen Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

B – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.09.2000
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 14.12.2004 GBl. S. 895.

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 **Dachformen**

Im Baufeld MI 1 sind Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. Abwalmungen sind möglich.

Im Baufeld MI 2 ist die Dachform frei.

1.2 **Dachgauben**

Die Höchstlänge von Dachgauben darf pro Gebäudeseite zusammen ein Drittel der Hauslänge nicht überschreiten.

1.3 **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in gedeckten Farben zulässig.

Dacheindeckungen in grellen Farbtönen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind zulässig.

1.4 **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von Garagen, Carports und Dächer bis 3° Neigung, mit einer zusammenhängenden Fläche von über 30 qm, sind mindestens extensiv mit standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen.

1.5 **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. Müllbehälter) und technische Anlagen sind in der Regel im Gebäude unterzubringen. Ausnahmsweise sind Standorte im Freien möglich.

Dann sind die Einrichtungen mit geeigneten Sichtschutzanlagen, die zu begrünen sind, zu versehen.

1.6 **Gestaltung von Garagen und Carports**

Seiten- und Rückwände sind zu Gehwegen und Straßen um 50 cm abzurücken.

Garagenwände parallel zu Gehwegen sind zu begrünen (Selbstklimmer, Kletterpflanzen mit Rankhilfen).

1.7 **Fassadenverkleidungen**

Für die Gestaltung der von der öffentlichen Straße einsehbaren Fassadenansichten sind Verkleidungen in glänzenden metallischen Oberflächen zum Schutz des öffentlichen Erscheinungsbildes nicht zulässig.

2. **Stellplatznachweis** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze, für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche 2 Stellplätze herzustellen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn das Baugrundstück überwiegend von „Senioren“ (Alter \geq 60 Jahre) bewohnt wird.

Flächen vor Garagen und Carports können als notwendige Stellplätze anerkannt werden.

3. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Ausnahmen können unter folgenden Rahmenbedingungen genehmigt werden:

- Als Empfangsantenne dürfen Parabolspiegel mit einem Durchmesser von höchstens 60 cm verwendet werden. Der Einsatz größerer Spiegel muss besonders begründet werden (z.B. Mehrfamilienhaus, berufliche Existenz).
- Für jedes Gebäude darf nur ein Parabolspiegel installiert werden. Bei Bedarf sind Gemeinschaftsanlagen zu installieren.
- Der Parabolspiegel darf nicht über dem Dach installiert werden.
- Der Standort des Parabolspiegels ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzusetzen.
- Die Farbe des Parabolspiegels ist möglichst dem Flächenhintergrund (Hauswand und anderes) anzugleichen.
Die Farbe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Sind Einfriedungen notwendig, so sind diese entlang der Verkehrsflächen 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu führen. Einfriedungen aus pflanzlichem Material wie geschnittene oder frei wachsende Hecken sind zu bevorzugen.
Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

4.2 Beläge von Fußwegen, öffentlichen Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen

Die geplanten Fußwege, öffentlichen Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und die Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. Verlegeformen anzulegen.

4.3 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

4.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freianlagen ortstypisch und landschaftsgerecht zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.

5. Kenntnisgabepflicht (§ 74 (1) 7 LBO)

5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

C. Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.a. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Bodendenkmalschutz

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3570) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Schutz des Grundwassers

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

Straßenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten sollen Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.

Löschwasser

Die Versorgung muss gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 3405 gewährleistet sein.

Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen

Grundsätzlich sollen in den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken erhaltenswerten Gehölzbestände, auch wenn diese nicht festgesetzt sind erhalten, gepflegt und entwickelt werden, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die Bestände in die Planungen integriert werden können.

Erdaushub

Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme wie auch von den einzelnen Baugrundstücken ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern und möglichst den Baugrundstücken wieder zu verwenden (Erdmassenausgleich).

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig, soweit die Grundstücke dazu geeignet sind. Bei erstmaliger Bebauung besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser dezentral zu beseitigen, soweit nicht der Nachweis einer verträglichen ortsnahen Einleitung in den Schlegelbach geführt werden kann.

Die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. mittels Zisternen, Regentonnen, etc. ist zulässig.

Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmergewinnung wie z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen sind zulässig.

Oberflächenwasser-Behandlung

- Wasser von unbeschichteten metallischen Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Gewerbe) müssen wasserdicht ausgeführt werden und evtl. mit einer Abwasserbehandlungsanlage versehen sein.