

**Gemeinde Schallstadt
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Bahnhof/Scheuerleweg II, Flst.Nr. 1436"**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), wobei nach der Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung findet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

- 1.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die in § 6 (2) Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch nicht als Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO zulässig.
- 1.2 Im gesamten Plangebiet können Lagerplätze und Ausstellungsflächen im Freien, sowie Lager- und Ausstellungshallen ab einer Größe von 100 m² ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Firsthöhe wird für jedes Gebäude (Baufenster) individuell über NN (ü.NN) festgesetzt. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse – siehe zeichnerischer Teil.
- 2.3 Grundflächenzahl– siehe zeichnerischer Teil.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise – siehe zeichnerischer Teil.

4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1. Für nach LBO untergeordnete Gebäudeteile kann die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer max. Breite von 5 m je Gebäudelängsseite zweimal und je Giebelseite einmal überschritten werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Abstandsflächen nach der LBO eingehalten werden.
Für Wintergärten (Bauteile, deren Oberfläche bis zu 70% verglast sind), gilt diese Festsetzung ebenso, aber ohne Anrechnung auf die Grundflächenzahl.
- 4.2. Auf dem Privatgrundstück Flst. Nr. 1436 ist entlang des öffentlichen Grundstücks Flst. Nr. 3399 (Verbindungsweg zwischen Batzenbergstraße und Basler Straße) ein höhen gleicher Schutzstreifen in einer Tiefe von 1,0 m als Ausweichmöglichkeit für Fußgänger freizuhalten. In diesem Streifen sind alle den Zweck des Streifens behindernden Veränderungen und Nutzungen wie bauliche Anlagen, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Mauern und Vergleichbares nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist als begehbarer Schotterterrassen herzustellen.

5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze (GA, CP, ST) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und nur innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen (GA, CP, ST) zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 6.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.
Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen wird auf 4 m begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 7.1. Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m² ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum und fünf Sträucher zu pflanzen.
Artenempfehlung Bäume: Spitzahorn, Esche, Linde, Eiche, Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Speierling
Artenempfehlung Sträucher: Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Weinrose, Hundsrose, Holunder, Schneeball, Heckenkirsche
Qualität: Bäume 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm, Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.
- 7.2. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

- 7.3 Für die westliche Ausfahrt sind mind. 6 Bäume anzupflanzen und für die östliche Ausfahrt mind. 2 Bäume.

8 Abgrabungen / Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

9 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig.

10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Basler Straße Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Sie beziehen sich auf die den jeweiligen Lärmquellen zugewandten Baugrenzen.

Durch besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm sind folgende resultierende Schalldämmmaße in dB(A) zu erzielen:

Lärmpegelbereich resultierendes Schalldämmmaß (Auszug aus der DIN 4109)

	Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
V	45	40

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasen- oder Zwangsfugen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster) und frostfrei gegründet sowie mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen ausgebildet werden.
- 11.2 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder in ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von untergeordneter Größe, wie Gauben, Loggien, Wiederkehre, Eingangsüberdachungen u.ä.