



Gemeinde Schallstadt Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“

Bebauungsvorschriften

Stand: 20.03.2018

Fassung: Satzung

gem. § 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.2 Flächen für Gemeinbedarf „Kirche“ und „Kindergarten“ (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

1.1.2.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dient der Unterbringung einer Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie offener KFZ-Stellplatzflächen.

1.1.2.2 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient der Unterbringung eines Kindergartens und dem Kindergarten dienende Gebäude und Einrichtungen sowie offener KFZ-Stellplatzflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und
- den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

1.2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl und
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

1.2.3 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Gemäß § 14 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen- und Wegflächen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA wird 12,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen, zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern (siehe Planeinschrieb).

1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauteile wie Balkone, Erker und Loggien dürfen die Baugrenzen jeweils auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 2,0 m –horizontal gemessen- überschreiten.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m –horizontal gemessen- überschreiten. Überdachungen (Vordächer etc.) dürfen die Baugrenzen im Bereich der Kennzeichnung im zeichnerischen Teil um bis zu 2,0 m –horizontal gemessen- überschreiten.

1.4.3 Balkone müssen, sofern sie über der öffentlichen Erschließungsfläche erstellt werden, eine lichte Höhe gemessen ab Oberkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) zur Unterkante Balkon mindestens 2,50 m –vertikal gemessen- betragen.

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

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen nicht zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und –leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu führen.

1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.7.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

1.7.2 Das Freigraben von Tiefgaragengeschossen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.

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

1.8.1 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.

1.8.2 Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.

1.8.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen stattfinden kann.

1.8.4 Dächer von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wege-, Platz- und Terrassenflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 0,30 m betragen.

1.8.5 Die in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse und Tiefgaragen sind wasserdicht als „weiße Wanne“ in WU Beton und auftriebssicher auszuführen.

1.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind mindestens drei standortheimische Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Artenempfehlung:

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides* i.S.), Feldahorn (*Acer camestre*)

1.9.2 Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind entlang der Erschließungsstraßen und Wege, mittelstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Größe: Stammumfang mindestens 16 cm.

Artenempfehlung:

Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides* i.S.), Feldahorn (*Acer camestre*)

1.9.3 Alle festgesetzten Erhaltung und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichba-

ren Art der Artenempfehlung zu ersetzen.

- 1.9.4 Die Baumstandorte können innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen verschoben werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 30° herzustellen.
- 2.1.2 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (Flachdächer) sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. zu begrünen.
- 2.1.3 Tiefgaragendächer dürfen maximal 0,50 m –gemessen zwischen zugehöriger Erschließungsstraße und Oberkante Rohdecke- herausragen.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

- 2.2.1 Im Plangebiet sind Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden in den Farben rotbraun bis braun oder grau bis anthrazit auszuführen oder extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- 2.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden nicht zugelassen.

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Dacheinschnitte, Negativgauben, Wiederkehren, Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel nicht zulässig.
- 2.3.2 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc.) sind im Plangebiet generell zulässig. Diese dürfen die jeweilige maximale Gebäudehöhe bei Dächern mit einer Dachneigung ab 6° nicht überschreiten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (Flachdächer) darf die maximale Gebäudehöhe durch diese Anlagen um 1,50 m überschritten werden.