



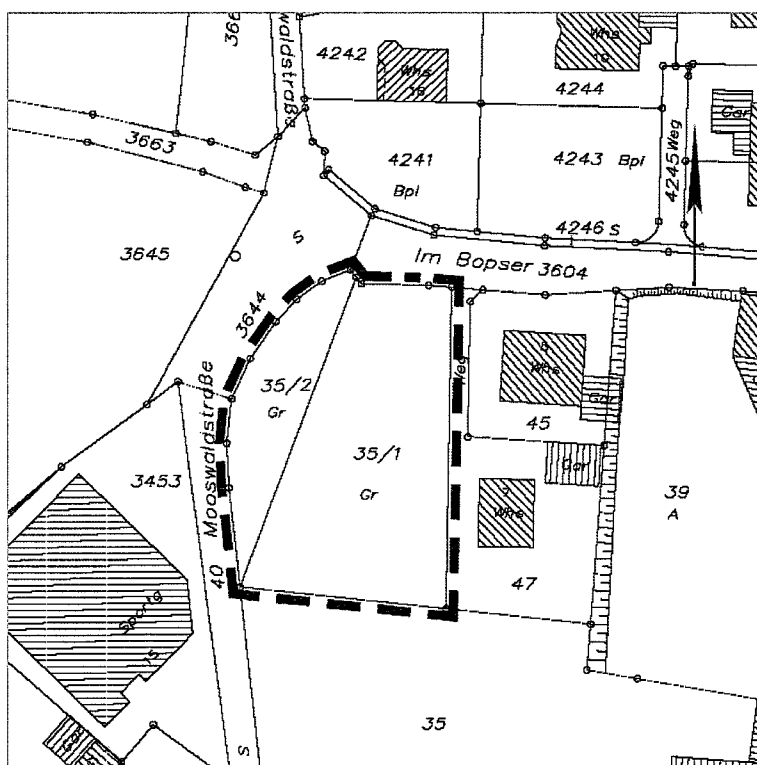
Gemeinde Schallstadt Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Im Bopser II“

Bebauungsvorschriften

Stand: 09.02.2010

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB



fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl
- den durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und
- die Zahl der Vollgeschosse

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes - wird auf 5,00 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe - gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes - wird auf 10,0 m festgesetzt.

1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

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

- 1.4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Zonen (GA/CP) zulässig.
- 1.4.2 Stellplätze sind nur zulässig zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.5.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.3 Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme).

1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für Einzelhäuser auf maximal 2 WE und für Doppelhäuser auf max. 2 WE pro Doppelhaushälfte beschränkt.

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

- 1.7.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise mit Einzel und Doppelhäusern festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil).

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 Wege- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

1.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.8.3 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile

In den Untergrund einbindende Gebäudeteile (Untergeschosse u. ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) auszubilden.

Hinweis: Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist nicht zulässig.

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

Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau - an der Mitte des Baufensters gemessen- nicht überschreiten.

Zur Belichtung von Kellergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m –gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe- bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

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

1.10.1 Anpflanzung von Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen

Pro Grundstück sind mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Straucharten (Auswahl): *Prunus spinosa* (Schlehe), *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crateagus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crateagus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Euonimus europäus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rosa rubiginosa* (Weinrose), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

1.10.2 Festsetzungen zu Ziffer 1.10.1

Für alle Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang eines Strauches als Ersatz ein entsprechender Strauch nachzupflanzen ist.