

Satzung über den Bebauungsplan „Unterm Dorf“

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in den derzeit geltenden Fassungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 08. März 1995 den Bebauungsplan „Unterm Dorf“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteil des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem „zeichnerischen Teil“ M 1:1000 vom 08. März 1995
2. den Bebauungsplanvorschriften vom 08. März 1995

Der Satzung beigefügt sind:

1. die Begründung vom 08. März 1995
2. die Übersichtsplan M 1:25000 vom 08. März 1995

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 74 LBO handelt, wer aufgrund von in § 73 LBO ergangenen Bestandteil dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Hohenfels, den 08. März 1995

(Veit)
Bürgermeister

**Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan „Unterm Dorf“
OT Kalkofen**

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 462). Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.1990 (GBl. S. 426)

B) Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Bauland und Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise auch nicht zulässig sind Vergnügungsstätten. Es gelten die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, soweit sich aus dem eingetragenen Baufeld keine geringere GRZ und GFZ ergibt. Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

Auf die Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die in nicht anrechenbaren Vollgeschossen liegen und zugehörige Treppenträume mitzurechnen.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise bei der lediglich Einzelhausbebauung zulässig ist, festgesetzt (§ 22 BauNVO). Für die Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen von max. 12,0 m zulässig, bezogen auf die jeweils äußerste Gebäudelängsseite. Die max. zulässige Gebäudelänge beträgt 16,0 m.

Der eventuell geplante Garagenkörper bleibt hierbei unberücksichtigt. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen liegen und an das Haus angebaut bzw. in das Haus integriert werden. Pro Baufenster sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Nach Rückbau bzw. Erdverlegung der oberirdischen Stromleitung ist der geplante Bauplatz Nr. 2 entsprechend den Eintragungen der Nutzungsschablone nutzbar.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und dürfen maximal 10% der Gebäudefläche einnehmen. Insoweit kann die Gebäudetiefe von 12,00 m überschritten werden.

5. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtungen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnungen im Bebauungsplan anzuordnen. Nebenfirstrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Der Firsthöhenunterschied muss mindestens 50 cm betragen. Nebendächer müssen die gleiche Neigung wie die Hauptdächer aufweisen. Das gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen. Die Firstrichtung sollte ebenfalls dieselbe sein oder rechtwinklig dazu verlaufen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB u. § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhen sind durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen, der Traufhöhe und der Firsthöhe festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH bezogen auf NN, neues System) ist auf mind.

2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten, und wird als Höchstwert festgesetzt.

7. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Die Höhenlage wird durch die vorhandene Straße bestimmt.

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Die Leitungen für Stromzuführungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 73 LBO

1. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

2. Dachgestaltung

Die Dachflächen sind mit einem roten bis rotbraunen, nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken. Solaranlagen werden zugelassen; deren Größe darf jedoch 1/3 der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen. Die in der Nutzungsschablone festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.

Die Dachvorsprünge sollen kräftig ausgebildet werden und nicht kleiner als 40 cm sein. Dachaufbauten und –einschnitte sind zulässig. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche dürfen Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht gleichzeitig vorgesehen werden. Pro Dach dürfen nur gleichartige Dachaufbauten verwendet werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Das Gaubendach muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes wieder am Hauptdach anschließen. Es wird empfohlen, eine Garage mit Satteldach mit derselben Dachneigung zu bauen wie das dazugehörige Wohnhaus. Die Firstrichtung sollte ebenfalls dieselbe sein, oder rechtwinklig dazu stehen. Dies gilt auch für sonstige Nebenanlagen. Die Dachflächenwässer sind flächenhaft zu versickern.

3. Antennen

Es ist unzulässig, mehr als eine herkömmliche und eine Satellitenantenne pro Gebäude anzubringen. Beide Antennenanlagen müssen an einem Mast auf der Dachfläche befestigt sein.

4. Einfriedungen

Zulässig sind Hecken, einfache Holzzäune und Drahtzäune. Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht. Der seitliche Abstand der Einfriedungen zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken an der nördlichen Umfangsgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf die Gesamthöhe der Einfriedungen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

5. Gebäude- und Formgestaltung

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind auszuschließen. Für zusammenhängende Baukörper sind einheitliche Formen und Materialien zu verwenden.

6. Grundstücksgestaltung (§ 73, Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 80 cm Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung und müssen im Baugesuch dargestellt werden.

Es ist genau zu überprüfen, inwieweit das Grundstück befestigt werden muss. Große versiegelte Flächen sind durch Pflanzbeete, Baumscheiben o. ä. aufzulockern. Sämtliche Zufahrten, Parkierungsflächen, Lagerflächen, sind nach Möglichkeit derart anzulegen, dass anfallendes Regenwasser flächenhaft versickern kann.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, § 9 (1) 25 BauGB

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sollen folgende heimische Gehölze verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hartriegel (*Corylus mas*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Salweide (*Salix caprea*)

Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winterlinde (*Tilia parvifolia*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Kiefer (*Pinus silvestris*)

Streuobstbäume (einheimische Apfel- und Birnbäume, wie z. B. Schweizer Wassebirne, Brettacher, Boskop, Grafensteiner)

8. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, § 9 (1) 25 BauGB

Die im Lageplan dargestellte Baumbepflanzung befindet sich auf privaten Flächen. Das Pflanzangebot ist von dem jeweiligen Eigentümer zu erfüllen; der Baum zu

unterhalten. Die Lage des Baumes kann bis zu max. 3,0 m verändert werden. Zwei hochstämmige Laubbäume sind mindestens pro Grundstück zu pflanzen.

9. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken, § 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 19, 21 a BauNVO

Freistehende Garagen sind unzulässig. Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Festsetzungen unter Pkt. 4 der planungs- und bebauungsrechtlichen Festsetzung.

Garagen oder überdachte Stellplätze sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung (Materialien- und Farbwahl) mit dem Hauptgebäude abzugleichen. Die Dachform der Garagen muss der Dachform des Hauptgebäudes angepasst sein. Garagen können mit Flachdach gebaut werden, wenn im Erdgeschoss eine Terrassennutzung vorgesehen ist.

Der Stauraum zwischen dem Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante und dem Garagentor muss mindestens 5,00 m betragen. Park- und Stellplätze sowie die Zufahrten sollten aus Gründen der Grundwasseranreicherung und Grundwassersicherung nach Möglichkeit nicht total versiegelt, sondern mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen oder Natur- bzw. Verbundsteinen, in Sand verlegt, versehen werden. Hinsichtlich der Anrechnung der Grundflächen gelten die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

10. Sicherung von Bodenfunden

Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem zuständigen Archäologen zu melden: Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, Freiburg (Tel. 0761/205-2781). Mit Arbeitszeitverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

III. Hinweise

1. Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen. Die Geländeschnitte sind entlang der Giebel- bzw. Traufseite über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

3. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen ist ein geeigneter Grün- und Bepflanzungsplan zu erbringen. Dieser Plan kann in die Grundrisspläne integriert werden.

4. Stellplatznachweis

Fahrzeugstellplätze sind auf dem Baugrundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Für jede geplante Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwiderhandelt.