

Stadt Elzach

Stadtteil Oberprechtal

Bebauungsplan „Angelsee“

Gewann Hausmatte

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358 ber.416).
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1. Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

für Erholung und Sport
zulässig: Anlegung eines Angelsees

1.2. Stellplatzanordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind nur auf der ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur auf den ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

1.4. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- | | | |
|----------------------------------------------|---|---------------|
| 1. Art der Nutzung |) | |
| 2. Zahl der Vollgeschosse |) | siehe |
| 3. Maximale überbaubare Fläche |) | zeichnerische |
| 4. Maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut) |) | Festsetzungen |
| 5. Dachform |) | |
| 6. Dachneigung |) | |

Höhe der baulichen Anlagen

Gebäudehöhe (gemessen am Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut)

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die zugehörige Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte.

Art der Vollgeschosse

Die Errichtung eines Kellergeschosses KG ist nicht zulässig

1.5. Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Gebäudestellung wird nicht festgelegt.

1.6. Freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 14 BauNVO)

a) Das Geländeniveau innerhalb der Überflutungsfläche ist zu erhalten.

Nicht zulässig sind: Aufschüttungen, Errichten von Ufermauern, Lagerung von wassergefährdenden und anderen Stoffen, Ablagerung von Abfällen, Errichten von Nebenanlagen

C. Grünordnung.
(siehe Umweltbericht)

1.0. Pflanzgebote

1.1. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 BauGB)

Böschungen und sonstige offene Bodenstellen sind mit einer Saatgutmischung aus standortheimischen Grünlandarten zu begrünen. In Gewässernähe ist diese Mischung mit feuchtigkeitsliebenden Hochstauden zu ergänzen.

Zur schnelleren Begrünung sind in die Röhrichtzone Initialpflanzungen einzubringen.

- 1.2. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Anordnung siehe zeichnerische Festsetzungen)

Gewässerrandstreifen (GR))

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist der standortgerechte Uferbewuchs zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen zu fördern. Der Boden ist dauerhaft zu begrünen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Abfälle oder Materialien abgelagert werden. Dies gilt insbesondere für Kompostplätze.

Der Gewässerrandstreifen muss für evtl. Unterhaltungsarbeiten am Gewässer zugänglich bleiben. Die Vorgaben des § 68b des Wassergesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Fischfreies Gewässer (Laichgewässer)

Anlage eines fischfreien Tümpels mit einer Fläche von ca. 160 m² und einer Wassertiefe von 1,00 m.

Der Tümpel grenzt unmittelbar an den Angelsee an. Der Tümpel wird über eine Kiespackung mit Wasserversorgt.

- 1.3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Anordnung siehe zeichnerische Festsetzungen)

Am Angelseerand sind Erlen-Weidenbüsche mit einer Fläche von 250 m² aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Zulässige Arten sind:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Corylus avellana (Hasel)
Frangula alnus (Faulbaum)
Sambucus nigra (schwarzer Halunder)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix rubens (Fahlweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

1.4. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(Anordnung siehe zeichnerische Festsetzungen)

Zur Eingrünung von Gebäuden und Stellplätzen ist eine mind. 3,00 m bzw. 5,00 m breite Hecke aus heimischen Sträuchern folgender Arten anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten:

Crateagus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

1.5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Stellplatzflächen sind mittels Schotterrassen wasserdurchlässig herzustellen.

Andere Befestigungsmaterialien sind nicht zulässig.

2.0. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn der rechnerische Nachweis für die Versickerung nicht geführt werden kann.

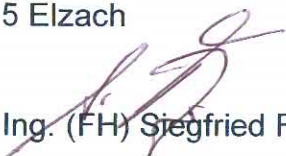
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und des Arbeitsblattes 138 ATV (Abwassertechnische Vereinigung) Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlichem Niederschlagswasser, sind zu beachten.

Elzach, den 27.10.2010

Planverfasser:

Dipl.Ing. (FH) Siegfried Fritz
Bergacker 3a
79215 Elzach

Dipl. Ing. (FH) Siegfried Fritz



Bauherr:

Stadt Elzach



Holger Krezer, Bürgermeister



Genehmigt durch Entscheidung
des Landratsamtes
Emmendingen vom 17.11.2010
(§ 10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn

