

Stadt Elzach

**Bebauungsplan „Auf dem Edler“
Gemarkung Yach**

Textliche Festsetzung

Datum: 12.12.2000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Edler“ Gemarkung Yach, Stadt Elzach

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446)
3. Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch ANDG vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan „Auf dem Edler“) wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 REINES WOHNGEBIET (WR) gem. § 3 BauNVO

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 (3) BauNVO zugelassen werden. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, werden nicht zugelassen.

Anlagen nach §3 (3) Nr. 2 BauNVO werden aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, da in diesem Gebiet mit derartigen Anlagen nicht zu rechnen ist.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ in Teilbereichen 0,35 bzw. 0,40

2.2 Höhe der baulichen Anlage:

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die Festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OK Fertigbelag der Straßenachse, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte.

Die maximale Traufhöhe kann zur Gebäudegliederung auf maximal 40% der Gesamtlänge des Gebäudes, um maximal 2,0m überschritten werden. Voraussetzung ist, daß die Gebäude Außenkante des höheren Gebäudeteiles um größer/gleich 2,0m von der des niedrigeren Gebäudeteiles zurück springt.

Häuser unterhalb der Strasse (talseitig)

Grundstück Nr. 5-12

TH min. 2,00 m

TH max. 3,00 m

FH max. 8,50 m

Häuser oberhalb der Strasse (hangseitig)

Grundstück Nr. 1

TH Satteldach (SD) max. 9,00 m

TH Pultdach(PD) max. 10,00 m

FH SD und PD max. 13,00 m

Grundstück Nr. 2

TH Satteldach (SD) max. 9,50 m

TH Pultdach(PD) max. 10,50 m

FH SD und PD max. 13,50 m

Grundstück Nr. 3

TH Satteldach (SD) max. 10,00 m

TH Pultdach(PD) max. 11,00 m

FH SD und PD max. 14,00 m

Grundstück Nr. 4

TH Satteldach (SD) max. 10,50 m

TH Pultdach(PD) max. 11,50 m

FH SD und PD max. 14,50 m

Auf den Flurstücken oberhalb und unterhalb der Erschließungsstraße darf talseitig das Differenzmaß zwischen der geplanten Traufhöhe und dem geplanten Gelände 7,0 m nicht überschreiten. Diese Geländehöhe muß mindestens $\frac{3}{4}$ der Gesamtlänge des Gebäudes einnehmen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse II

Zusätzliche Dach- und Untergeschosse dürfen nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden

3. BAUWEISE

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

WR – offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

4. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Als Garagen sind maximal Doppelgaragen mit 2 Stellplätzen pro Baugrundstück, bzw. Carports mit 2 Stellplätzen zulässig. Dies schließt nicht aus, daß zu den Garagen und Carports weitere nicht überdachte Stellplätze, realisiert werden können.

5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig, außer verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig, außer Gebäude, nach §50 LBO, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten. Der Brutto-Rauminhalt dieser Gebäude darf maximal 30 m³ betragen.

Es ist nur 1 Gebäude pro Flurstück zulässig.

Außerdem sind Naturteiche/Biotope bis zu einer Wasserfläche von 60 m² zulässig.

7. BÖSCHUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. §9 (1) Nr. 26 BauGB

7.1 Flächen für Böschungen die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Böschungen sind zu bepflanzen.

7.2 Stützmauern sind im hangseitigen Bereich des Straßenkörpers nur mit einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Die Kosten der Herstellung sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen. Die Stützmauern sind zu begrünen. An der südwestlichen Grenze (talseitig) des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Stützmauern entlang der Flurstücksgrenzen zulässig.

7.3 An der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entlang der talseitigen Flurstücksgrenzen, in einem Bereich von 3,0 m Tiefe (waagrecht von der Flurstücksgrenze gemessen) ein maximaler Böschungswinkel von 33,7° (Steigungsverhältnis 1:1,5) zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE

gem. §9 (1) Nr. 21 BauGB

8.1 Die Flächen für Leitungsrechte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATFLÄCHEN

1. FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.1 Sicherung der Ausgleichsfläche im „Gründle“

Der vorhandene Baumbestand im „Gründle“ muß mit zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen an geeigneter Stelle ergänzt werden (Standorte mit Pflicht zur Anpflanzung sind der Planzeichnung zu entnehmen). Bei Abgang von Bäumen müssen diese durch Neupflanzungen (Baumarten siehe Bepflanzungsvorschlag unter Punkt 2.2) ersetzt werden.

Der vorhandene Feuchtbereich muß erhalten bleiben. Die Abgrasung der Grünfläche kann weiterhin erfolgen.

1.2 Garagenzufahrten

Die Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.3 Böschungsflächen

Auf den Böschungsflächen oberhalb der Erschließungsstraße sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten (Standorte und Alternativstandorte mit Pflicht zur Anpflanzung sind der Planzeichnung zu entnehmen).

2. PFLANZENBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

2.1 Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Bei der Pflanzenauswahl ist einheimischem Pflanzengut der Vorzug zu geben. Bei der Neupflanzung muß auf allergene Pflanzen verzichtet werden. Hierunter fallen vor allem „ Birke, Erle und Hasel.
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist verboten.

2.3 Böschungen und Stützmauern sind zu bepflanzen bzw. zu begrünen

2.4 Auf den bergseitig angeordneten Flurstücken, entlang der Erschließungsstraße, muß auf den dort entstehenden Böschungsflächen mindestens je ein großkroniger Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden. Die Standorte sowie die Alternativstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Folgende Bepflanzungen werden vorgeschlagen:

Als Baumarten Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Traubenkirsche
Bergulme
Bergahorn
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Als Sträucher Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Rosen- Wildrosenarten
Andere Schneeballarten (giftig)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Eingriffeliger Weißdorn
Schlehe (*Prunus spinosus*)

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Rank- und Klettergewächse

Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Efeu (*Hedera helix*)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Dachform

Bei Wohnhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45°, sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20°- 25° zulässig. Teilflächen bis zu 1/3 der gesamten Dachfläche dürfen als Flachdach ausgebildet werden. Die als Flachdach ausgebildeten Teilflächen sind zu begrünen

Die Firstrichtung ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich. Ein Wechsel der Firstrichtung für Dachaufbauten in Widerkehrform ist unzulässig. Die Neigungsrichtung der Pultdächer muß der Neigungsrichtung des natürlichen Geländes entsprechen. Die zuvor beschriebenen Teilflächen (1/3 der Gesamtfläche) mit zulässiger Flachdach-Ausbildung, dürfen mit einem dem Gelände gegenläufigen Pultdach versehen werden.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Carports, sowie die Dächer von angebauten Garagen und Carports, müssen mit extensiv begrüntem Flachdächern versehen werden. Die Dächer der im Gelände eingebundenen Garagen müssen mit intensiv begrüntem Flachdächern versehen werden.

2. Dacheindeckung

Bei Sattel- und Pultdächern sind Ziegel- und Blechdeckungen, sowie Begrünungen zugelassen.

Als Farben sind rot, rotbraun, braun, grün, grau und schwarz erlaubt. Gleisende Materialien sind nicht erlaubt.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern zulässig. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Die Einzellänge der Dachaufbauten darf 6,0m nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Grundwasserschutz (Hangdruckwasser/Schichtenwasser)

Es ist Sache jedes einzelnen Bauherrn, sich gegen eventuell anstehendes Hangdruckwasser und der damit verbundenen Durchfeuchtung des Untergeschosses zu schützen.
Empfehlung: wasserdichte Wanne
Eine dauerhafte Ableitung von Hangdruckwasser über Drainagen oder ähnliches ist nicht zulässig.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszuführen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Für das geplante Baugebiet ist, aufgrund der Hanglage (Hangrutschgefahr), eine zentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in den Yachbach eingeleitet.

Eine Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBI. S. 157) ist nicht anwendbar.

4. Bodenschutz

4.1 Abfallvermeidung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß die Erdarbeiten nach Möglichkeit im Massenausgleich erfolgen.

4.2 Oberboden des Urgeländes

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

4.3 Überschüssiger Erdaushub

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung). Es bleibt vorbehalten, eine Begründung für die Nichtverwertung von verwertbarem Material zu verlangen.

4.4 Auffüllungen

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, ausgenommen in Bereichen dauerhaft versiegelten Flächen darf als Auffüllmaterial auch aufbereiteter mineralischer oder bitumenhaltiger Straßenaufbruch als auch unbelastetes, mineralisches Abbruchmaterial der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom

12. Juli 1999 entsprechen.

Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist seitens des Bauleiters eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18915), Menge, Herkunft und Transportunternehmen zu protokollieren und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

5. Straßenbeleuchtung

Die Anbringung von Straßenleuchten ist auf den jeweiligen Grundstücken, in erforderlicher Anzahl, zu dulden.

6. Verlegung der vorhandenen 20 KV Freileitung

Die das Bebauungsplangebiet durchquerende 20 KV Freileitung ist mit entsprechendem Leitungsrecht auf den jeweiligen Grundstücken, unterirdisch zu verlegen.

7. Versorgungsanlagen

Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten etc. dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen errichtet werden (BauNVO §14.2, BauGB §126)

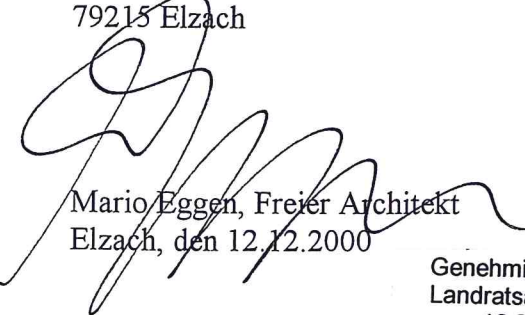
8. Regenwasserzisternen

Für jegliche Wassernutzung ist eine Antragsstellung bei den Stadtwerken Elzach erforderlich.

9. Druckerhöhungsanlagen

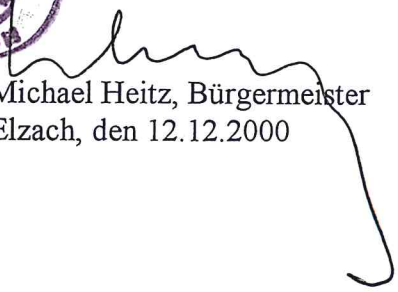
Um den notwendigen Wasserdruck für die Trinkwasserversorgung zu erreichen, ist evtl. der Einbau von privaten Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

Architekturbüro
Mario Eggen
Kreuzstraße 8
79215 Elzach


Mario Eggen, Freier Architekt
Elzach, den 12.12.2000

Stadt Elzach




Michael Heitz, Bürgermeister
Elzach, den 12.12.2000

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 16.03.2001

(§1 Abs.2 BauGB)




Dr. Stratz