

Bebauungsplan „Bergäcker III, 2. Abschnitt“ Eggingen

Bebauungsvorschriften (Satzungen A u. B)

4. Ausfertigung

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I S. 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 BGBl. I 1509.
- 1.2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132; geändert durch Art. 3 G v. 22.4.1993 I 466.
- 1.3 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 1.4 Landesbauordnung für Baden – Württemberg, vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S 65, 73).

2. Satzung A: Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet ist unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und eine private Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage, Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.1.2 Private Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Bauliche Anlagen sind unzulässig. Es ist eine Anpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundfläche (GRZ) ist im WA mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8, jeweils als Höchstwert, festgesetzt.

Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig.

2.3 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen dürfen nur im Zusammenhang mit Wohngebäuden errichtet werden. Es ist ein Abstand von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor einzuhalten. Als Ausnahme darf auf den Grundstücken östlich der Oberen Bergäckerstraße (s. gekennzeichnete Bereich im Lageplan) dieser Abstand nur 3,50 m betragen, da hier das Gelände sehr stark abfällt.

Garagen mit Stellung parallel zur Straße müssen von dieser einen Abstand von 1,00 m einhalten.

2.5 Grünordnung, Anpflanzung

Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großwüchsiger Laubbaum anzupflanzen; empfohlen werden hochstämmige, heimische Obstbäume. Dabei ist der im Lageplan als Anpflanzung eingetragene Standort vorrangig zu benutzen.

Die sonstige Anpflanzung soll mit Pflanzarten aus dem hiesigen Naturraum erfolgen.

Eggingen, am 16. Aug. 2013



Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Der Planer:

dipl.ing. tu stadt-u.regionalplanung - ing.grad. bauingenieurwesen
79790 küssaberg -im kroh 2 - tel. 07741 / 63400

3. Satzung B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage § 74 Abs. 1 LBO Baden - Württemberg)

3.1 Äußere Gestaltung der Gebäude: Vorschriften zur Dachgestaltung

Es sind für alle Gebäude - außer Nebenanlagen und Garagen - ausschließlich Sattel- oder Pultdächer zulässig. Runde Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung muss in jedem Fall mind. 20° betragen.

Als Ausnahme ist bei Satteldächern ein am First angesetzter Walm, ein sogenannter Krüppel- oder Schopfwalm, mit max. 1/3 Länge des Ortgangs, zulässig.

Eine Kombination aus Flachdach und Sattel-/Pultdach ist zulässig, wenn

- das geneigte Dach eine Gebäudelängsseite vollständig bedeckt;
- und das geneigte Dach mind. 60 % der Gebäudebreitseite bedeckt;
- und beim Flachdach eine zul. Wandhöhe mit 5,00 m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes in der Mitte der Gebäudelängsseite, bis zum oberen Rand der Außenwand, nicht überschritten wird.

3.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben Zäune einen Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Bepflanzung längs der Garagen- bzw. Grundstückszufahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

3.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze, Lagerflächen und Zugangswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

3.4 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) darf von den Dachflächen nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist in einer Rückhaltezisterne mit Drosselabfluss zu sammeln. Hiervon ist ein Überlauf in das örtliche Kanalsystem zulässig.

Die Zisternen müssen mit einem Puffervolumen mit mind. 4,5 cbm ausgerüstet sein, so dass bei größeren Niederschlägen ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht.

Die Nutzung des gespeicherten Oberflächenwassers als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

Die Anlage von Versickerungsmulden kann nach einer Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Auslaugung möglicher Sulfatvorkommen und Verschlechterung der Baugrundeigenschaften führen und ist deshalb unzulässig.

Das Abwasser soll im Plangebiet teilweise im Misch-, teilweise im Trennsystem abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser im Trennsystem soll in den südöstlich vorhandenen Heidelbachgraben eingeleitet werden.

3.5 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen bzw. nachzuweisen. Bei sich ergebendem Bruch (z.B. 4,5) wird auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

4. Nachrichtliche Übernahme sonstiger Vorschriften

4.1 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm über mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen.

In einem Abstand von 100 m sind Überflurhydranten auf einer Wasserleitung von mind. DN 100 zu erstellen, die einen Fließdruck von mind. 1,5 bar aufweisen.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.

4.2 Denkmalschutzgesetz


Falls in dem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde auftreten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 26, Denkmalpflege, 79083 Freiburg i.Br., zu benachrichtigen.

Eggingen, am 16. Aug. 2013



Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Der Planer:


ingenieurbüro w. popp
dipl.ing. tu stadt-u.regionalplanung
ing.grad. bauingenieurwesen
79790 küssaberg - im kroh 2
homepage: planungsbuero-popp.com