

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

BREITE

GEMARKUNG KALTBRUNN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	2
C.	HINWEISE	9

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

309/2 Teil, 540/1, 541 Teil, 542/1, 542 Teil, 543, 544, 545/2, 556 Teil, 557/1, 560/1, 561 Teil

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachform Satteldach

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer zulässig. Außerdem sind Abwalmungen bis hin zum Zeltdach zulässig.

Dachneigung: 25 – 45 Grad

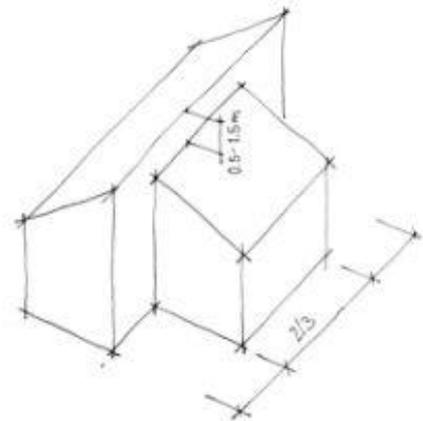
1.2. Dachform gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer (GP)

Gegenläufige, am First höhenversetzte Pultdächer sind in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Dachneigung: 25 – 45 Grad

Der Höhenversatz gegenläufiger Pultdächer (GP) muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tieferliegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens $\frac{2}{3}$ der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.



1.3. Flachdächer (FD)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer zulässig. Dächer mit Dachneigungen unter 5° werden wie Flachdächer behandelt und sind zu begrünen.

1.4. Dachform Pultdächer (PD)

Pultdächer sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Pultdächer in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Dachneigung: 15 – 25 Grad

1.5. Dächer allgemein / Dachaufbauten

Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/ Dachterrasse genutzt werden.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

1.6. Reihenhäuser / Doppelhäuser

Die jeweils zusammengehörenden Reihenhause- und Doppelhausteile müssen ohne Abweichung auf der Grenze profilgleich errichtet werden. Dies gilt für die straßenseitige Bauflucht, die Gebäudetiefe, Wand- und Firsthöhe sowie die Dachneigung.

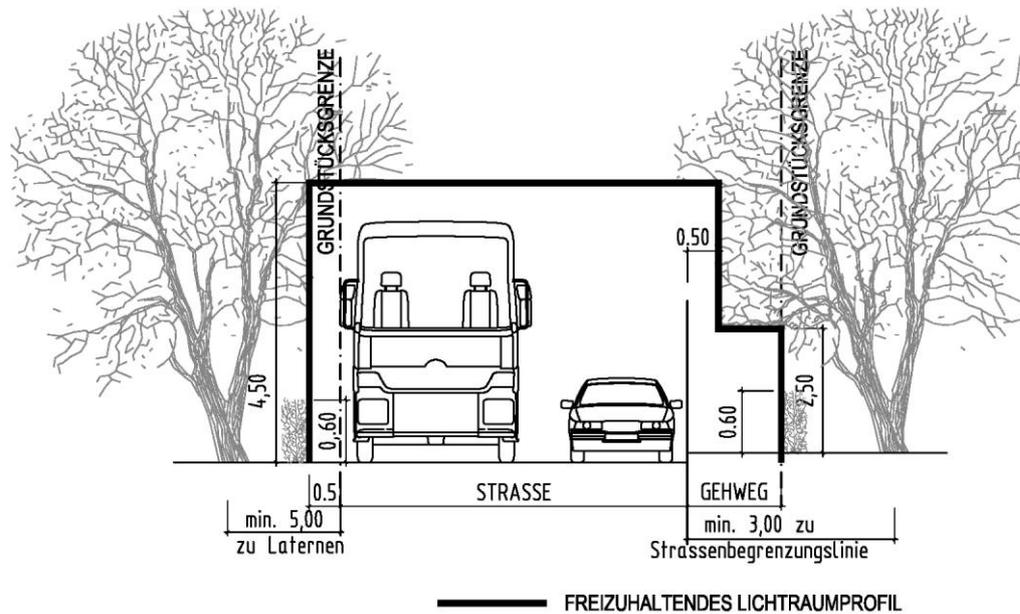
Die Gestaltung zusammengehörenden Reihenhause- und Doppelhausteile muss als bauliche Einheit erfolgen. Erdgeschoßfußboden- und Geschoßhöhen müssen dabei identisch sein. Die Art und Farbe der Dacheindeckung sowie die Art und Farbe der Fassadengestaltung von zusammengehörenden Hausteilen müssen ebenfalls als bauliche Einheit erstellt werden.

2. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

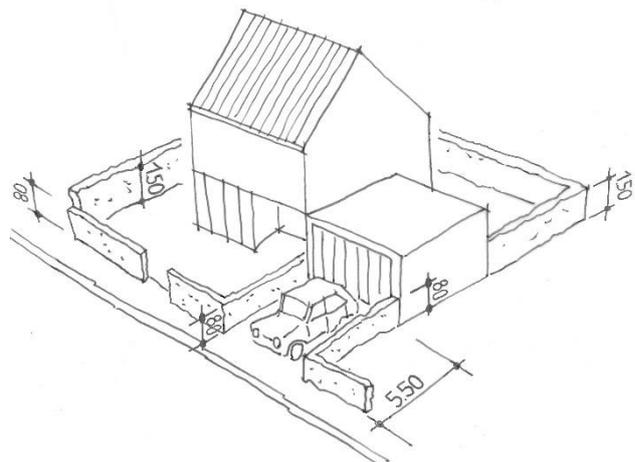
3. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Holzlattenzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus



Grundstückzufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen.

Jegliche Einfriedung muss mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze im Bereich von Gehwegkanten bzw. Straßenbegrenzungslinien einhalten.

Hinweis: Die Höhe der Einfriedigung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

4. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Aus Gründen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird folgendes festgesetzt:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

5. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 0,50 m betragen.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

7. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

7.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in

einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Abgrabungen im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Straßenböschungen sind nur für Zufahrten mit einer Breite von maximal 10 m je Grundstück zulässig; gemessen wird die Breite 1,00 m hinter der Bordsteinhinterkante.

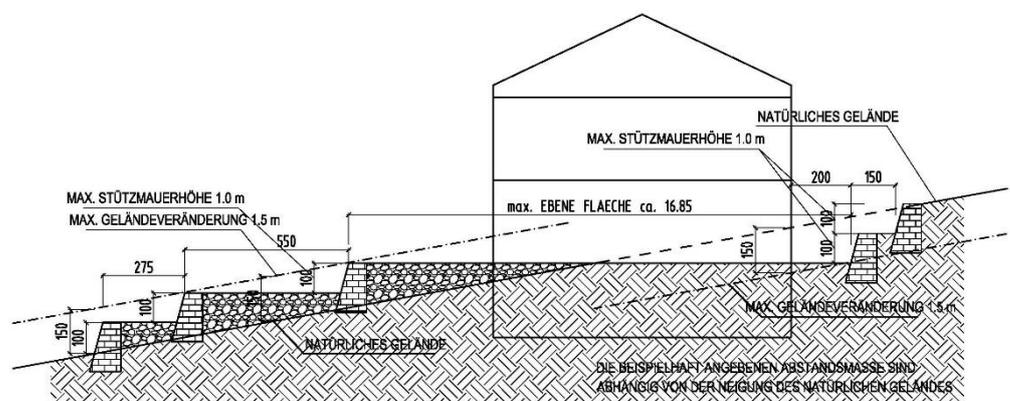
Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Hanggelände möglicherweise das Kellergeschoss talseitig voll in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund sind in diesem keine Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss möglich. In Teilbereichen kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden, da die notwendigen Auffüllungen möglicherweise die maximale Geländeänderung überschreiten.

7.2. Stützmauern

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden auf die Vorschriften des Nachbarrechts verwiesen. Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Es wird empfohlen die Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Hinweis: Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeänderung von 1,50 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das



Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.

8. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

8.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigtes Regenwasser über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden

Hinweis: Mulden- oder Muldenrigolenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer auf das Grundstück des Nachbarn gelangen können.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit und der notwendige Abstand zum Nachbargrundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

8.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Rückhaltung und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 5 m³ Inhalt zuzüglich eines Rückhaltevolumens aufweisen. Dieses Rückhaltevolumen muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel entsprechend den nachfolgenden Ablaufmengen entleert werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4:
Puffervolumen 3m³ und gedrosselter Ablauf von 0,2l/s.

Allgemeines Wohngebiet WA 5:
Puffervolumen 5m³ und gedrosselter Ablauf von 0,2l/s.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags sind Angaben über das gewählte Produkt, dessen Größe und Zulassung, sowie die Nennung des Fachbetriebs zur Einstellung der Schwimmerdrosseln zu machen.

Die Gemeindeverwaltung prüft nach Fertigstellung des Bauvorhabens den Einbau der Zisterne mit Rückhaltevolumen. Für die Rückhaltmenge und die Einstellung der Schwimmerdrossel ist gegebenenfalls die Bestätigung einer Fachfirma einzureichen.

8.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

8.4. Brauchwassernutzung

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

9. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Breite“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ der Textlichen Festsetzung wird hingewiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Den Bauherren wird empfohlen, den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

In den Bohrungen BS 02 und BS 03 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde unter dem Oberboden eine künstliche Auffüllung gefunden. Sie besteht aus Erdaushub, sandigem bis schwach sandigem Schluff von mittelbrauner Farbe und weicher bis steifer Konsistenz. Örtlich ist etwas Ziegelbruch enthalten. Vermutlich handelt es sich um

Baugrubenaushub benachbarter Bauvorhaben. Diese Lage reicht bis in 0,7 m - 0,9 m Tiefe. Gegebenenfalls müssen diese Auffüllungen entsorgt und mit Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept abgestimmt bzw. durch die zuständige Abfallrechtsbehörde genehmigt werden.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Unteren Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde). Nach Prüfung auf Unbedenklichkeit für das Grundwasser wird in unproblematischen Fällen die Bewilligung im vereinfachten Verfahren (§108 Abs. 4 Ziff. 2) erteilt, bei problematischen Fällen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet. Erdaufschlüsse sind nach §37 Abs. 2 WG bei der Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

Unabhängig von dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Erdwärmesonden sind in den Zonen I, II und III / IIIA von Wasserschutzgebieten verboten. Nur wenn der Bohrpunkt außerhalb des genutzten Grundwasserleiters liegt, sind Erdwärmesonden in den Zonen III / IIIA hydrogeologisch unbedenklich. In der Zone IIIB von Wasserschutzgebieten ist der Bau von Erdwärmesonden in den meisten Fällen hydrogeologisch unbedenklich. In einigen Gebieten ist die zulässige Tiefe von Bohrungen für Erdwärmesonden beschränkt.

Allensbach, 28.06.2022

Bürgermeister:

Planer:
