Textteil zum Bebauungsplan

Burghalden/Wilhelm-Hörmann-Strasse

Planbereich 03-9 1. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
Festgesetzt wird Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

1.1.1 Die nach § 3 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Festgesetzt wird Öffentliche Grünfläche – Parkanlage - .
Zulässig sind gärtnerische Gestaltung, Spazier- und Fahrwege, Treppen, sowie sonstige bauliche Anlagen, die für diese Nutzung erforderlich sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche wird durch die maximale Grundflächenzahl GRZ = 0,3 begrenzt (§ 19 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs 4 durch anrechenbare bauliche Anlagen (Ziffer 1-2) bis zu 50 von Hundert überschritten werden, jedoch nur bis zu maximal einer Grundflächenzahl von 0,45. Die baulichen Anlagen, die sich vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befinden, werden nicht angerechnet.

2.3 Geschossflächenzahl
Die zulässige Geschossfläche wird durch die maximale Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 begrenzt (§ 20 BauNVO).

2.4 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nach § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen.

2.5 Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt.

2.6 Höhe
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 468,50 m über NN festgesetzt.

3.0 Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Abweichend von den im Bauordnungsrecht festgelegten Tiefen der Abstandsflächen werden folgende Abstände zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt

a) die Mindesttiefe der Abstandsfläche beträgt 3,0 m und die Summe der Tiefe der beiderseitigen Abstandsflächen muss mindestens 7,0 m betragen.

b) vorspringende Bauteile, auch wenn sie nach LBO untergeordnet sind, z.B. Erker, Balkone o.ä. sind innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig. Ausnahmen: Dachvorsprung und kleinere Eingangsüberdachungen.

c) zwischen mehreren Wohn-Gebäuden auf ein- und demselben Grundstück ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

4.0 Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1 Festgesetzt wird offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig – im Sinne von § 22 Abs 2 BauNVO.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

5.0 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.

5.2 Auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO können Garagen und andere Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zur Strasse hin zugelassen werden. Ihre gesamte sichtbare Länge darf nicht mehr als die Hälfte der Grundstücksgrenze zur Strasse betragen.
Bei den schmäleren Grundstücken kann die daraus mögliche Zahl an Garagen auf die nächst höhere, ganze Zahl aufgerundet werden. Darüber hinaus erforderliche Garagen sind in Tiefgaragen, Doppelparkern o.ä. nachzuweisen.

6.0 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

siehe auch B.1

6.1 Im westlichen Teil des Bebauungsplans (Flst 337 bis 354) sind die Gebäude mit ihrer Längsachse (Firstrichtung) parallel zu den Höhenlinien und der Strasse auszurichten.

6.2 Im östlichen Teil (Flst 355/2 bis 368) sind die Gebäude mit ihrer Längsachse (Firstrichtung) rechtwinklig zu den Höhenlinien und der Strasse auszurichten. Bei Gebäuden mit annähernd quadratischem Grundriss und Pyramidendach (ohne First) sind die Gebäude parallel zur talseitigen Baugrenze auszurichten.

7.0 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

7.1 Garagen und Carports sind mindestens 2,5 m vom Straßenrand entfernt zu errichten.

8.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8.1 Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

9.0 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Die Abgrenzung, generelle Zweckbestimmung und Lage der Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

9.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen, z.B. in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün ist als genereller Hinweis für die Ausführung zu verstehen und nicht als Festsetzung.

9.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die der Herstellung der Strassen und Gehwege dienen, sind ab Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 1,0 m auch auf Privatgrundstücken zu dulden.

9.4 Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Gemeindestrassen nach Straßengesetz Baden-Württemberg.

10.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Flachdachflächen bei Garagen, Anbauten und Nebengebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern und darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

10.2 Im Ostteil der Öffentlichen Grünfläche ist die Wiesennutzung zu extensivieren und Obstbäume sind anzupflanzen.

10.3 Innerhalb der als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Das Fällen von Bäumen und das großflächige Verändern der Bepflanzung, auch auf Privatgrundstücken, ist mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt, Abt. Umwelt, abzustimmen.

11.0 Freizuhaltende Schutzflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, baulich-technische Maßnahmen zur Vermeidung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Bei Baumassnahmen ist die Lage der ehemaligen Luftschutzstollen zu erkunden und geeignete Maßnahmen bei der evt. Überbauung zu ergreifen. Hinweise sind beim Baurechts- und Vermessungsamt bzw. beim Bauamt einzuholen.

12.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Es sind einheimische, standortgerechte Arten an Bäumen und Büschen zu pflanzen, siehe die sog. Positivliste im Anhang.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1.0 Gebietseinteilung in Westteil – Ostteil

1.1 Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden im Bebauungsplangebiet zwei Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen festgesetzt und durch eine Linie 15.14 der PlanzV (sog. Knödellinie) in der zeichnerischen Darstellung getrennt. Diese beiden Bereiche werden im Folgenden als „Westteil“ und als „Ostteil“ bezeichnet:
a) der Westteil umfasst die Flurstücke 337, 340, 342, 344, 345, 347, 349, 350, 353 und 354.
b) der Ostteil umfasst die Flurstücke 355/2, 356, 357, 359, 360/1, 363, 364/1, 366 und 368.

2.0 Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 im Westteil sind Satteldächer mit 35 - 45 Grad Neigung vorgeschrieben. Diese Dächer können Dachaufbauten erhalten, die maximal 2,5 m breit sind, mind. 1,5 m Abstand von der seitlichen Dachkante und mind. 2,5 m Abstand untereinander haben. Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf 40 % der Länge der zugehörenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.2 im Ostteil sind allseitige Walmdächer in Pyramidenform (eventuell mit sehr kurzem First) mit einer Neigung von 15 - 30 Grad vorgeschrieben. Diese Dächer können pro Seite max. 1 Dachaufbau von 2,0 m Breite erhalten.
Ausnahme: Gebäude 16; hier ist (aus historischen Gründen) ein steil geneigtes Satteldach mit Firstrichtung quer zur Strasse möglich, Dachaufbauten hier wie unter 2.1.

2.3 Dachaufbauten sind nur in der unteren Dachhälfte zulässig, Sie müssen allseitig von Dachflächen umgeben sein. Dachaufbauten übereinander oder Dachaufbauten über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

2.4 Dacheinschnitte (Dachloggien, Dachbalkone) sind nicht zulässig.

2.5 Die Eindeckung der steil geneigten Dächer hat mit Ziegeln in roter bis hellbrauner Farbe zu erfolgen. Die flach geneigten (weniger als 20 Grad) Pyramidendächer können alternativ mit Blech (nicht glänzend!) eingedeckt werden.

2.6 Nebengebäude, kleinere Anbauten, Garagen und Carports können Flachdächer erhalten. Diese Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

3.0 Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Im Westteil ist die Länge der Fassaden (parallel zur Strasse) auf 15 m begrenzt, im Ostteil auf 12 m.

3.2 Längere Baukörper sind entsprechend Absatz 1 durch Rücksprünge zu gliedern, die über die gesamte Fassadenhöhe durchgehen und mindestens 5,0 m breit und 4,0 m tief sind. Innerhalb der Rücksprünge sind keine Bauteile (z.B. Balkone) zulässig.

3.3 Im Westteil sind die Fassadenproportionen als liegendes Rechteck zu gestalten (Länge größer als Höhe), im Ostteil als Quadrat (Länge = Höhe) oder als stehendes Rechteck (Länge kleiner als Höhe).

3.4 Im gesamten Gebiet sind nur sogenannte Lochfassaden zulässig, bei denen die Fenster allseitig von Wand umgeben sind und insgesamt der Anteil der Wand an der Fassade gleich oder grösser ist als der Anteil der Fenster.

3.5 Zulässig sind nur verputzte Fassaden mit einem Helligkeitsbezugswert von mind. 80.

3.6 Nicht zulässig sind insbesondere flächige Verkleidungen mit Platten, Blechen etc.
Nicht zulässig ist die Verwendung von großflächigen, glänzenden, spiegelnden oder grell gefärbten Flächen.

4.0 Werbeanlagen und Automaten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit einer auf dem Grundstück ansässigen Firma stehen.

4.2 Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

4.3 Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung im Normalgeschoss sind nicht zulässig.

4.4 Werbeeinrichtungen dürfen insgesamt nicht größer als 0,3 m² sein; Grundlage der Berechnung ist das Rechteck, das die gesamte Werbeanlage (auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht) umschließt.

5.0 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Die Höhe der massiven Gartenmauer (Stützmauer) an der Grundstücksgrenze zur Strasse darf nicht höher als 1,5 m über dem Gehweg sein. Auf der Gartenmauer sind nur sichtdurchlässige Geländer und Zäune oder auch Hecken zulässig. Das ansteigende Gelände dahinter ist evt. anzuböschen.

6.0 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bei Wohnungen mit weniger als 60 m² werden 1,5 Stellplätze verlangt.

6.2 Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, so ist immer auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist für jede selbständige Erschließungseinheit getrennt zu ermitteln und nachzuweisen.

7.0 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke
(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

7.1 Das bestehende Gelände darf nur insoweit verändert werden, wie es zur unauffälligen Einfügung der baulichen Anlagen erforderlich ist. Veränderungen sind nur zulässig, soweit sie 0,90 m über oder unter der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Insbesondere sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig
a.) zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe,
b.) zur Anlage von Terrassen und Wegen im Rahmen der Höhenlagen von a).

Ausnahmen: Zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen können Ausnahmen zugelassen werden.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. Im äußersten Westen und Osten des Gebiets befinden sich zwei Biotope nach § 32 NatSchG

2. Der Herrenwäldleberg ist Verdachtsfläche für Bodenfunde, vorwiegend aus keltischer und römischer Zeit.

3. Im Bereich Herrenwäldlesberg/Burghalden befindet sich eine noch nicht lokalisierte mittelalterliche Burgstelle. Archäologische Funde und Befunde sind den Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde zu melden. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

E. HINWEISE

1. Auf das flächige Gartendenkmal und das Naturdenkmal innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird hingewiesen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Herrenwäldleberg eine Satzung zur Ausweisung „Geschützter Landschaftsbestandteile“ auf Grundlage von § 29 BNatSchG vorbereitet wird.