

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "Auf der Bremt" der Stadt Schopfheim
für den Stadtteil Fahrnau

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1987 (GBl. S. 161)
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) i.d. Fassung vom 15.09.1979 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)
4. § 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden Württemberg vom 28.11.1983 (BG. S. 770) ber 1984 S. 519) in der geänderten Fassung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51)

B) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

1. Bereich des einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 (2) BauGB

Im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen vorgenommen:

- 1.1.1 Im Bereich der Hauptstraße wird ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichem Nebenerwerbsstellen werden zugelassen. (§ 6 (3) BauNVO).

- 1.1.2 Nördlich der Hammerschmiedgasse wird nach § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird nach § 9 (1) 24 BauGB dahingehend eingeschränkt, daß nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" (GE-E) zugelassen werden. Ausgeschlossen werden Nutzungen, bei denen eine Überschreitung der für Mischgebiete zulässigen Immissionen gegeben ist.

- 1.1.3 Für den nordwestlichen Teilbereich (Teilflächen von Lgb.Nr. 107, 108, 109, 110, 55/6 u.a.) wird ein "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

2. Bereich Feuerwehrgerätehaus und Bauhof

Für den Bereich Feuerwehrgerätehaus und Bauhof wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

3. Bereich der Kleingartenanlage westlich vom Gewerbekanal

Für diesen Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" sowie private Grünfläche (Lgb.Nr. 113) festgesetzt.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Zulässig sind eingeschossige Gartenlauben und Geschirrhütten, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind.

Der umbaute Raum darf einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse 35 m³ nicht überschreiten.

Gewächshäuser bis 15 cbm werden zugelassen.

Je Parzelle kann eine Pergola mit max. 12 m² Grundfläche errichtet werden, die Anschluß an das Gartenhaus besitzen muß.

Für das Gemeinschaftshaus ist das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoß festgesetzt (§ 18 BauNVO). Grünfläche - öffentliche Grünanlage gemäß § 9 (1) 15 BauGB - Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie der öffentlichen Grünfläche zuzuordnen sind.

Innerhalb der Gesamtanlage wird eine Fläche für Kleintierhaltung (Kleintierzuchtverein) ausgewiesen. Die dafür notwendigen Kleintierställe werden ausnahmsweise zugelassen.

3.2 Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Die Gebäude sind mit Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

In einem Teil der Kleingartenanlage ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgelegt. Die Errichtung von Gartenhäusern ist dort nur innerhalb dieser Baugrenze zulässig.

In Parzellen, in denen keine Baugrenzen eingetragen sind, kann die Stellung der Gebäude frei gewählt werden.

Bei allen Gebäuden ist ein Abstand zur Parzellengrenze und zu den Wegflächen von mindestens 2 m einzuhalten.

3.4 Größe der Grundstücke gemäß § 9 (1) 3 BauGB

Die Fläche der Parzellen für die Dauerkleingärten soll zwischen 200 m² und 300 m² betragen.

3.5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planezeichnungen in

- mit Kraftfahrzeugen befahrbare Wege
- notwendige Stellplätze
- private Wege

Die privaten Wege in der Grünfläche -Dauerkleingärten- sind nur für die Benutzer der jeweiligen Anlagen begehbar und in Ausnahmefällen befahrbar.

3.6 Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Für die gesamte Anlage werden 2 öffentliche Anschlüsse vorgesehen. Die Entnahme von Wasser aus dem rückgebauten Gewerbekanal darf nur manuell mit Schöpfgeräten erfolgen, elektrische Pumpen und ähnliches sind nicht gestattet.

3.7 Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 BauGB

3.71 Durch Planeinzeichnung sind in der Grünfläche -Dauerkleingärten - Gehölzpflanzungen entlang der öffentlichen Wege festgesetzt. Für die Bepflanzung sind heimische, landschaftsgemäße Bäume und Sträucher zu verwenden.

3.72 Parkplätze sind durch randliche Gehölzpflanzung einzugrünen und mit Bäumen zu überstellen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Als Baumarten sind nur landschaftsgemäße, heimische Arten anzulegen, wie Hainbuche, Traubeneiche, Esche, Stieleiche, Spitz und Bergahorn usw.

4. Bereich Spielplatz / Abenteuerspielplatz (südwestlich vom Kanal)

Für diesen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Bolzplatz" festgesetzt.

5. Bereich Gewerbekanal

Der Gewerbekanal wird für Erholungszwecke naturnah zurückgebaut. Im zeichnerischen Teil ist dieser Bereich z.T. als öffentliche, z.T. als private Grünfläche mit der teilweisen Eintragung der neuen Wasserflächen festgesetzt.

Das Baugebiet "Auf der Bremt" und seine Teilgebiete

6. Östlicher Bereich zwischen Hauptstraße und vorhandener Geländekante und nordwestlicher Bereich

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet entlang der Hauptstraße und Bereich Hammer-schmiedgasse nördlich Gewerbekanal

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt: - "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO für die Bereiche entlang der Hauptstraße. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird überdies festgesetzt, daß von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

gen Anlagen Tankstellen nicht erlaubt sind. Im Mischgebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Ziffer 1 BauNVO zulässig.

6.1.2 Mischgebiet zwischen Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus und geplantem städt. Bauhof) und der Haupteerschließungsstraße

Als Art der baulichen Nutzung wird "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO für den Bereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrgerätehaus und geplantem Bauhof) und der Haupteerschließungsstraße festgesetzt.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
2. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

6.1.3 "Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß von den allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht erlaubt sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVo als Ausnahme zulässigen Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVo ausgeschlossen.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Ziffer 2 BauNVo können als Ausnahme zugelassen werden. Sie müssen eingeschossig mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude errichtet werden. Die Traufhöhe darf 3.00 m nicht übersteigen. Sie sollten nach Möglichkeit in die Garagenzeile integriert oder angegliedert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Bezüglich der Anrechnung als Vollgeschoß gelten für alle Geschosse und auch Untergeschosse die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO).

6.3 Bauweise

Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, daß in diesem Teilgebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Eine Ausnahme davon bildet derjenige Bereich, für den eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Für diesen Bereich werden Innenhofhäuser (Atriumhäuser) zugelassen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. (Baufenster)

Bei der Bebauung ist in nachbarschaftlicher Abstimmung darauf zu achten, daß die gegenseitige Verschattung möglichst gering gehalten wird. Versetzte Baufenster werden dazum z.T. vorgenommen.

6.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster bzw. in den seitlichen Abstandsflächen nach Maßgabe der in der LBO enthaltenen Bestimmungen zulässig. Bei der Integration von Garagen in den Haupthauskörper darf nur jeweils eine Garage pro Hauseinheit vorgesehen werden.

Es wird darüber hinaus empfohlen, Haupthausgebäude, Garagen und Nebengebäude so anzuordnen, daß hofartige Strukturen entstehen. Dem z.T. noch dörflichen Charakter von Fahrnau kann so entsprochen werden. (siehe Gestaltungsplan)

6.6 Wohnungsbegrenzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 BauNVO sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

Dies gilt nicht für das Mischgebiet entlang der Hauptstraße.

6.7 Grünplanung (Private Bereiche)

Pflanz- und Erhaltungsgebote, Empfehlungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB.

- Pflanzgebot

Eine großzügige Durchgrünung des ganzen Plangebietes wird angestrebt.

Die von den Eigentümern zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Bei Neubaugrundstücken ist mindestens 1 hochstämmiger, standorttypischer Laubbaum als Haus- bzw. Hofbaum mittlerer Größe (Kronendurchmesser 5 - 6 m) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Eingehen der Bäume und Büsche sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- Im Bereich der öffentlichen Wege und der vorhandenen Böschungskante wird entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil ein Pflanzgebot festgesetzt. (§ 9 (1) 25 BauGB)

Bestehende Bäume in diesem Pflanzstreifen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Eingehen der Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Büsche im Böschungsbereich sind zu erhalten. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte hochstämmige Bäume und Straucharten zu verwenden. Die Errichtung von baulichen Anlagen im ausgewiesenen Pflanzgebotsstreifen ist nicht zulässig.

Ausgeschlossen in diesem Bereich werden außerdem ortsuntypische und nicht standortgerechte Pflanzungen wie z.B. Koniferen und Zierpflanzen.

Die standorttypischen Bäume und Sträucher sind unter 7.11 aufgeführt.

6.8 Öffentliche Straßen, Wege, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche

Der im zeichnerischen Teil eingetragene vorhandene Baumbestand ist auf jeden Fall zu erhalten. Im Bereich des Wendehammers ist ein großkroniger Laubbaum zu setzen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit standorttypischen Baumarten, Sträuchern, Stauden und Gräsern ist vorzusehen. Die Erschließungsstraße in diesem Bereich wird als Bereich "Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkung, Tempo 30" bestimmt.

Östlich der Geländekante ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

6.9 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der Geländekante im nördlichen Bereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist als innerörtliche Freifläche von der Bebauung freizuhalten und in ihrem Charakter zu erhalten.

6.10 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB

Flächen für Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzutragen.

7. Bereich zwischen Geländekante und Gewerbekanal

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im verdichteten Bereich der Reihenhaushausgruppen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß von den allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht erlaubt sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 5 Abs. 3 Ziff. 1-6 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Bezüglich der Anrechnung als Vollgeschoß gelten für alle Geschosse und auch für Untergeschosse die Bestimmungen der Landesbauordnung. (LBO).

7.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise für fast alle Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden der Übersicht und Lokalisierung wegen durchnummeriert.

- Für die Baufenster Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 19, 11, 12a, 13, 14, 15a, 17, 18 und 19 wird die offene Bauweise mit der Einschränkung festgesetzt, daß nur Hausgruppen zulässig sind (§ 22 (2) BauNVO). Bei einer Länge der Hausgruppen von mehr als 42 m (ohne Garagen) ist die Hausgruppe unter Einhaltung der in der LBO geforderten Abstände zu unterbrechen.

- Für die Baufenster Nr. 3, 8, 9 und 16 wird abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Baufenstern sind nur Hausgruppen oder Kettenhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO). Bei einer Länge von mehr als 42 m ist die Hausgruppe durch ein zwischengeschaltetes Garagengebäude von mindestens 6,00 m Breite zu unterbrechen. Pro Hauseinheit ist je eine Garage zu integrieren bzw. als angebauter Baukörper an das Hauptgebäude anzuschließen. (§ 9 (1) 22 BauGB)
- Für das Baufenster Nr. 20 wird offene Bauweise für Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. (§ 22 (2) BauNVO)
- Für die Baufenster 12b und 15b wird offene Bauweise nach § 22 (4) BauNVO mit der Einschränkung festgesetzt, daß Hausgruppen mit je einer zu integrierenden Garage im Erdgeschoß zulässig sind. (§ 9 (1) 22 BauNVO)
- Für die mit GGA eingeschriebenen Baufenster entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE wird eine geschoßweise Festsetzung in abweichender Bauweise vorgenommen. (§9 Abs. 3 BauGB) In diesen Baufenstern sind im Erdgeschoß die Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Im ersten Obergeschoß ist eine Garagenüberbauung als Einzelhaus (Penthouse) bzw. Anbau an die Hausgruppen zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen dürfen an der nördlichen Seite (Erschließung) um 1,50 m überbaut werden, sofern die außerhalb der Baugrenze liegenden Bauteile eine maximale Breite von einer halben Hauseinheit (Reihen Hauseinheit) nicht überschreiten. Im südlichen Bereich (Gartenseite) dürfen über die Baugrenzen hinaus Freitreppenanlagen für nach Geschossen getrennte Gartenzüge gebaut werden. In diesen Fällen sind Sichtschutzmaßnahmen gegenüber den benachbarten Einheiten zulässig. Diese Regelungen für das Überschreiten der Baugrenzen gelten nicht für das Baufenster 20, die Baufenster 12b und 15b sowie die mit GGA eingeschriebenen Baufenster. In den mit GGA eingeschriebenen Baufenstern darf die Baugrenze um 1,00 m zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE hin mit seitlichen Freitreppen für

die Erschließung der Garagenüberbauung überdacht werden.
(Aufgehlauen)

7.5 Garagen und Stellplätze (§9 (1) 22 BauGB)

- Für die Hausgruppen der Baufenster 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12a, 13, 14, 15a, 17, 18 und 19 werden die Garagen als Gemeinschaftsgaragen am Kopfende der Hausgruppen erdgeschossig so angeordnet, daß sie seitlich angefahren werden können. (s. Zeichnerischer Teil). In diesen Fällen wird pro Hauseinheit eine Garage vorgesehen.
- Der zweite Stellplatz pro Hauseinheit wird in Gemeinschaftsstellplätzen (offen oder als Carport) in Senkrechtaufstellung entlang der Haupteerschließungsstraße den Garagenbauten vorgelagert. Im Baufenster 15 sind zusätzlich zu diesen Garagen in den ersten zwei Hauseinheiten ausgehend vom Platz je eine Garage im Haus zugelassen.
- Für die Hausgruppen bzw. Kettenhausreihen der Baufenster 3, 8, 9 und 16 wird jeweils eine Garage pro Hauseinheit in das Gebäude integriert bzw. in einem Gliedbau von mindestens 6 m Breite zwischen zwei Hauseinheiten untergebracht. Der zweite Stellplatz wird in Senkrechtaufstellung entlang der Haupteerschließungsstraße in Gemeinschaftsstellplätzen untergebracht.
- Für die Garagenüberbauung der Baufenster 12b und 15b wird eine Garage pro Einheit erdgeschossig vorgesehen.
- Im Falle von Überbauung der mit GGA entlang der Haupteerschließung ungrenzten Baufenster wird ein Stellplatz pro Wohneinheit entlang der Haupteerschließung in Gemeinschaftsstellplätzen untergebracht.

7.6 Wohnbegrenzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 BauNVO sind in Einzelhäusern und Doppelhaushälften nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

In den Baufenstern 12b und 15b ist nur jeweils eine Wohnung pro Hauseinheit zulässig. Diese Wohnungen werden im Zusammenhang mit Mehrgenerationen vorgesehen.

7.7 Mindestmaße für die Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Als Mindestmaß für die Baugrundstücke im Bereich der Bebauung mit 2. Reihe (12a, 12b, 15a, und 15b) werden 220 m² zuzüglich Gemeinschaftsflächenanteile vorgeschrieben.

7.8 Grünplanung Pflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entlang des an der östlichen Geländekante verlaufenden Fuß- und Fahrradweges wird ein Pflanzgebotsstreifen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB festgesetzt.

Ein zweiter Pflanzgebotsstreifen wird im westlichen Bereich entlang des Kanals bzw. des dort verlaufenden Fußweges festgesetzt. In diesem Bereich sind nur standorttypische Bäume und Sträucher zulässig. Koniferen und ortsuntypische Anpflanzungen werden ausgeschlossen.

Entlang der Haupteinschließung werden für die privaten Grünflächen, die als Gemeinschaftsflächen ausgelegt sind, im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsstellplätzen Pflanzgebote festgesetzt.

Entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil sind groß- bis mittelkronige Straßenbäume als Alleebäume zu pflanzen.

Die Alleen, die sich auf privaten Grünflächen befinden, sind von den Eigentümergemeinschaften auf der Grundlage der unter 7.11 angegebenen Pflanzenliste selbst zu bestimmen und mit der Stadt abzustimmen.

Die Alleeebäume im Bereich der Zonengeschwindigkeit (Tempo 30 - Bereich) sollten dabei einen etwas kleineren Durchmesser haben als die Alleeebäume im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche nach § 42 Abs. 4a StVo. (Mittelbereich)

Eine vielfältige, artenreiche Grüngestaltung auch der privaten Bereich wird angestrebt. Vorhandene Obstbäume sind so weit wie möglich zu erhalten. Die Anlage phantasievoller Reihenhausgärten als Nutzgärten, Bauerngärten und Naturgärten sowie die Anlage von Feucht- und Trockenbiotopen wird begrüßt.

7.9 Öffentliche Grünflächen, straßenbegleitendes Grün

Im Zeichnerischen Teil sind im Zusammenhang mit der Hauptschließung kleine öffentliche Grünflächen sowie Einzelstandorte von Bäumen ausgewiesen. Auf diesen sind, entsprechend den Eintragungen, Alleeebäume zu pflanzen.

Für die zwei größeren Grünflächen im Bereich der verkehrsberuhigten Fläche (Quartierplätze) ist jeweils ein großkroniger Baum als Quartierbaum einzusetzen.

Als mögliche Baumarten kommen in Frage:

Stieleiche - *Quercus pedunculata*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*
Eßkastanie - *Castania sativa*
Platana - *Platanus acerifolia*

Mögliche Alleebäume sind z.B.

groß: Spitzahorn - *Acer platanoides*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Stieleiche - *Quercus pedunculata*

mittelgroß: Mehlbeere - *sorbus intermedia*
Feldahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*

7.10 Öffentliche Erschließungsflächen und Wege (§ 9 (1) BauGB)

- Die Haupteerschließung im nördlichen und südlichen Teil wird als "Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkung, Tempo 30" festgelegt. Im mittleren Bereich der Haupteerschließung und in vier Wohnwegen werden entsprechend den Eintragungen im Zeichnerischen Teil verkehrsberuhigte Bereiche nach § 42 Abs. 4a StVO festgesetzt.

7.11 Liste der standorttypischen Bäume und Sträucher

Standorttypische Hochstammbäume sind z.B.:

- Walnuß (*Juglans regia*)
- Stieleiche (*Quercus pedunculata*)
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

Standortgerechte Hochstamm-Obstbäume sind z.B.:

Apfel-, Kirsch-, Nuß-, Birnen- und Zwetschgenbäume

Obstsorten mit lokaler Bedeutung:

Mostäpfel: Chrischönler, Dinkelbergrenette, Gut und Schön,
Maicher, Santiklaueser, Tiefputzer, Wildedele,
Bonapfel u.a.

Mostbirnen: Schweizer Wasserbirne u.A.

Brennkirschen: Nürnberger Rote, Spitzkopf, Stetteimer, Wittlinger

Standorttypische Straucharten sind z.B.:

- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxycantha*)
- Geißblatt (*Lonicera xylosteum*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schützenswerte, wildwachsende Pflanzen sollten ermöglicht werden.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1.0 Für den Bereich der Dauerkleingärten wird folgendes festgesetzt:

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 70 LBO)

Gartenlauben und Geschirrhütten:

Bauwerk einfacher Ausführung mit Satteldach, Vordach oder Terrasse zulässig. Alle äußeren senkrechten Wände sind in Holzschalung auszuführen. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegel, Faserzementplatten in Schiefer und Wellform in gedeckten roten und braunen Farbtönen zugelassen.

Pergola: Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig.

1.2 Antennen (§ 73 (1) LBO):

Außenantennen sind mit Ausnahme des Vereinsheimes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Dauerkleingartenanlagen unzulässig.

1.3 Einfriedungen (§ 73 (1) 5 LBO)

Parzellen in der Grünfläche -Kleingartengelände- können mit einer Einfriedung bis zu 0,8 m Höhe über Gelände umgeben werden. Zulässige Materialien für die Einfriedungen:

- Maschendraht mit Holzpfosten oder als Lattenzaun mit schmalen senkrechten Holzplatten.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Mindestabstand zu Fahr- und Fußwegen beträgt zwischen Wegkante und Einfriedung 60 cm.

Die Grünanlage -Dauerkleingärten- kann nach außen hin durch einen Schutzzaun aus Maschendraht bis 2 m Höhe über Gelände eingefriedigt werden. Der Mindestabstand zu Fahr- und Fußwegen beträgt zwischen Wegkante und Schutzzaun 60 cm.

1.4 Gestaltung nichtüberbauter Grundstücks- und Verkehrsflächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen in der Grünfläche -Dauerkleingärten- sind als gärtnerisch gestaltete und genutzte Grünflächen anzulegen.

Das Abstellen von Wohnwagen ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches untersagt.

Die öffentlichen Parkplätze sind mit Schotterrassen oder Rasingittersteinen zu befestigen.

2. Festsetzung für den Bereich zwischen der Hauptstraße und der N-S verlaufenden Geländekante sowie die nordwestlich gelegenen Bereiche am Kanal

2.1 Äußere Gestaltung) § 73 LBO)

Bei Neubauten ist darauf zu achten, daß der Charakter des vorhandenen Altbestandes, vor allem an der Hauptstraße, berücksichtigt wird. Insbesondere ist der dorftypischen Maßstäblichkeit, Proportion und Gliederung sowie den Dachformen, Dachneigungen und der Ausbildung der Dachtraufe Beachtung zu schenken.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) betragen:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| - bei eingeschossiger Bauweise: | höchstens 4,00 m |
| - bei zweigeschossiger Bauweise: | höchstens 6,50 m |

Als Dachart sind bei Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° zugelassen. Flachdächer bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind nicht zulässig.

Untergeordnete Flachdachbereiche, die in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, sind bis zu maximal 20 % der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden. Die Dachdeckung hat mit Ziegeln zu erfolgen.

Verkleidungen aus Kunststoff- oder Asbestzementplatten oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Farbgebung der Fassade immer im Zusammenhang mit den umliegenden Gebäuden, d.h. mit dem Ensemble, zu sehen.

2.2 Für die Bereiche, für die abweichende Bauweise festgesetzt wird, sowie die Baufenster im südlichen Bereich beim Feuerwehrgerätehaus gelten die unter 2.1 behandelten Festsetzungen nicht.

Hier gilt:

Es darf die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) betragen:

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| - bei eingeschossiger Bauweise | höchstens 4,00 m |
| - bei zweigeschossiger Bauweise | höchstens 6,50 m |

Im Falle von Flachdächern wird empfohlen, diese als grüne Dächer auszuführen.

2.3 Garagen und Stellplätze

Sämtliche erforderlichen Garagen oder Stellplätze sind in ihrer nach der Nutzung der Hauptgebäude bedingten Anzahl und Größe entsprechend den Bedingungen von § 39 LBO und den jeweiligen Richtlinien zusammen mit dem Hauptgebäude zu planen. Garagen mit Flachdach sind nicht zulässig. Bei freistehenden oder angebauten Garagen werden Pult- bzw. Satteldächer mit demselben Bedachungsmaterial wie das Hauptgebäude vorgeschrieben.

Für die Garagen mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m auf privatem Grundstück anzulegen.

Garagen aus Blech, Faserzement oder ähnlichen Materialien sind nicht zugelassen.

3.0 Festsetzungen für den Bereich zwischen Geländekante und Kanal (Baufenster 1 - 20)

3.1 Äußere Gestaltung (§ 73 LBO)

Für die äußere Gestaltung der Hausgruppen werden so wenig wie mögliche und soviel wie nötige gestalterische Festsetzungen vorgenommen, um der gestalterischen Freiheit einen großen Spielraum zu geben.

Die Höhe der Gebäude von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut) darf höchstens betragen:

bei zweigeschossiger Bauweise 6,50 m

Eine Ausnahme kann dort zugelassen werden, wo spezielle Gebäudeformen dies begründen (z.B. Dachloggienhäuser mit zurückgesetzten Dächern).

Als maximale Firsthöhe wird bestimmt: 10,50 m

Die Firsthöhe wird gemessen von OK Fußboden EG.

Innerhalb einer Zeile (Baufenster ist die gleiche Dachform zu wählen.

3.2 Die Bebauung der Baufenster 12b und 15b

(2. Reihe) hat in einem Zug zu erfolgen.

3.3 Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze sind entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen vorzusehen.

§ 39 LBO ist dabei zu beachten.

Für die Garagen mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m auf privatem Grundstück anzulegen.

Garagen aus Blech, Faserzement oder ähnlichen Materialien sind nicht zugelassen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind möglichst mit wasserdurchlässigen Wegeböden zu pflastern (Rasengittersteine, Lochziegel bzw. wassergebundene Wegedecke). Als Pflastermaterial sind Natursteine oder natursteinähnliche Betonsteine zu verwenden.

Die Fassaden der Garagen entlang der Haupteinfahrt sind zu begrünen.

4.0 Einfriedungen und Bewuchs

Einfriedungen jeglicher Art zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Lockere Abgrenzungen mit bodenständigen Hecken, Sträuchern und Gehölzen sind zaunartig den Abgrenzungen vorzuziehen.

Falls Zäune oder Mauern errichtet werden, sollen diese 1 m nicht überschreiten.

Nach Möglichkeit sollen Holzlattenzäune (Senkrechtlattung) verwendet werden. Stacheldraht ist für das gesamte Planungsgebiet unzulässig. Mauern sind zu begrünen.

Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen zwei Bauplätzen sind Einfriedungen nur in Form einer lebenden Hecke zulässig.

Stützmauern und sonstige Mauern auf privaten Grundstücksflächen sind möglichst in Naturstein auszuführen.

5.0 Sichtdreiecke

Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Sichtdreiecke sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

6.0 Grundstücke

Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei sorgfältig zu berücksichtigen.

Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllen oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden prüf-fähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäu-dekanten u.a. planlich zu belegen.

D. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Genehmigungspflicht

Außer den in § 51 LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben sind weiter genehmigungspflichtig:

1.1 Werbeanlagen jeglicher Art 1.2 Automaten 1.3 Bauten oder sonstige Anlagen im oder über dem Bett des Gewerbekanales oder an dessen Ufer, die den Wasserabfluß, die Unterhaltung des Gewässers oder sonstige Belange der Wasserwirtschaft beeinflussen können.

2. Zuwiderhandlungen

Zuwiderhandlungen gegen diese Bauvorschriften können nach § 74 LBO Baden Württemberg mit entsprechenden Geldbußen geahndet werden.

3. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Abs. 1 BauGb, für Befreiungen § 31 Abs. 2 BauGB.

Schopfheim, den 12. März 1990

Bürgermeisteramt

Klaus Fleck Bürgermeister

Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB
durchgeführt 27. März 90
Landratsamt Lörrach
- Baurechtsamt -



Stadt Schopfheim
Stadtteil Fahrnau
Bebauungsplan "Auf der Breml"
Übersichtsplan
M. 1 : 5.000

