

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan für das Gebiet "Im Kirchhölzle"

Bebauungsplanänderung für das Teilstück "Kirchhölzle" im Bebauungsplan "Katzenloh-Schornematt" vom 28. Juni 1963 der Stadt Schopfheim

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) (BBauG), in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung), in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 99).

B. FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 - Baugebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

§ 2 - Ausnahmen

Die in § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Festsetzungen

Festsetzung nach § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzung in Wohngebieten):
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 - Neben- und Versorgungsanlagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen sind Wäschestangen o.ä., sowie im hinteren Grundstücksbereich auf die gesamte Grundstücksbreite und eine max. Tiefe von 1,50 m, gemessen von der hinteren Grenzkante, Mauern, gemauerte Nischen, Pergolen, Holzzäune und mit Flachdach versehene offene Geräteschuppen. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
2. Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
3. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO müssen eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 - Allgemeines

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

§ 6 - Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintrag im Lageplan.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wird jeweils zwingend (2 Vollgeschosse) festgesetzt.

3. Das Untergeschoß wird als Hauptgeschoß gerechnet, wenn seine Höhe vom natürlichen Gelände bis OK darüberliegender Decke, gemessen an der vordersten Gebäudeaußenkante, mehr als 1,20 m beträgt.
4. Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 - Bauweise

1. Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Die Eintragung der Gebäudegruppen im Gestaltungsplan gilt als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
3. Für die Gruppierung der Baukörper, die Stellung sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8 - Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinien und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

Die Flächen außerhalb des Sichtdreiecks zwischen südlichem Fahrbahnrand der K 6336 und der nördlichen Bebauungsgrenze (siehe Eintrag im Baulinien- und Straßenplan) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich sind jedoch Bäume und sonstige Bepflanzungen sowie Straßen und Wege zulässig.

Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße K 6336 werden nicht gestattet. Die Grundstücke sind entlang der Straße mit einem Zaun ohne Tür und Tor abzugrenzen.

§ 9 - Grenz- und Gebäudeabstand

Der Abstand der Gebäude von den Straßen und Wegen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.

IV. Baugestaltung

§ 10 - Gestaltung der Bauten

1. Die Grundrisse der Gebäude werden bestimmt durch die festgelegten Baulinien und Baugrenzen im Lageplan.
2. Die Erdgeschoßhöhen der Haustypen sind festgelegt und aus der Anlage 3 ersichtlich. Geringe Abweichungen an diesen Höhen sind nur dann möglich, wenn die ganze Hausgruppe entsprechend angepaßt wird.
3. Die Geschoßhöhen bzw. die OK der Dachdecken sind im Schnittplan ebenfalls festgesetzt.
4. Als Dachart ist ausnahmslos das Flachdach festgelegt. Die Dächer müssen mit Kies belegt werden.
Dachaufbauten wie Treppenoberlichter, kleine Pultaufsätze sind als Gestaltungselemente vorzusehen. Lichtkuppeln sind im Rahmen der LBO zulässig.
5. Die Ausbildung der Flachdächer kann teilweise als begehbare Terrassen ausgeführt werden. Auf diesen Terrassen sind leichte Holzaufbauten (Pergolen) vorzusehen. Ausgenommen sind voll überdachte Terrassendächer. Die Verwendung von durchlässigen Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig.

§ 11 - Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind im Planungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie die allgemeine Gestaltung der Anlage nicht verunzieren. Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 11a - Verkabelungen

Niederspannungsleitungen sind im gesamten Plangebiet zu verkabeln.

§ 12 - Garagen und Einstellplätze

1. Die Garagen und Einstellplätze sind als Gemeinschaftsanlagen im Lageplan festgesetzt.
2. Die Garagen sind eingeschossig zu errichten. Die Dächer sind, soweit sie sich im Bereich der in den Hang eingebauten Garagen befinden, mit Humus zu belegen und zu begrünen. Alle Garagendächer sind als Flachdächer auszubilden, die Höhe der Garagen darf bis OK Dachkante 2,70 m nicht überschreiten. Die Garagentore sind in Holz vorzusehen.
3. Vor jeder Garage mit direkter Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen sind Stauräume mit ausreichender Länge (mindestens 5,00 m) anzulegen.

§ 13 - Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen sind für die einzelnen Straßenzüge bzw. die zusammenhängenden Grünflächen möglichst einheitlich zu gestalten.
2. Die Einfriedigung der einzelnen Grundstücke kann wie folgt gestaltet werden:
 - a) Die zu überwindenden Höhenunterschiede können mit Sichtbetonstützwänden sowie mit Natursteinsockeln überbrückt werden. Die Sockelhöhe soll bis max. 40 cm über das vorhandene Gelände bzw. über die neu geschaffene Gartenhöhe erfolgen.
 - b) Einfache Holzzäune, ggf. mit Heckenhinterpflanzung.
 - c) Die Verwendung von starkfarbigen Kunststeinen sowie von Stacheldraht ist untersagt. Naturständige Hecken und Gehölze sind vorzuziehen.
 - d) Alle anderen Arten der Einfriedigung bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat und die Baugenehmigungsbehörde.

§ 14 - Grundstücksgestaltung und Vorgärten

1. Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind gemäß Anlage 3 (Höhenplan) analog auszuführen.
2. Die Gärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
3. Die Geh- und Fahrwege (private Verkehrsflächen) auf dem Grundstück müssen befestigt und gepflastert werden. Verbundpflaster oder natürliches Kleinpflaster sind Asphaltflächen vorzuziehen.
4. Alle beabsichtigten Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden Planunterlagen prüffähig zu belegen (nur wesentliche Veränderungen).

§ 15 - Pflanzgebot

Zur späteren Wiedereinbindung der Gesamtanlage in das Landschaftsbild wird für das Planungsgebiet ein Pflanzgebot aufgestellt.

1. Die vorhandenen Bäume, die vor der Baumaßnahme nicht unbedingt entfernt werden müssen, sind zu erhalten.
2. Das Pflanzgebot beschränkt sich auf die Anordnung von Baumreihen in mittlerer Größe, Kronendurchmesser ca. 5 - 6 m. Vorzuziehen sind einheimische Baumarten, nur Laubbäume (Akazien, Kastanien, Buchen, Linden etc.).
3. Das Pflanzgebot ist im Baulinienplan eingetragen. Die Gestaltung der übrigen Pflanzflächen (in den Gärten) bleibt den Besitzern überlassen.

§ 16 - Verkehrslärmimmission

Das Gutachten über die Verkehrslärmimmissionen im Wohngebiet wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften. Das Baugebiet wird in die Schallschutzklasse 2 und Schallschutzklasse 1 aufgeteilt.

Schallschutzklasse 2

Nordfassade sowie Obergeschosse der West- und Ostfassade der geplanten Wohnbebauung, jedoch nur der beiden nördlichsten Wohngebäude;
Ostfassade östlichste Hauszeile.

Schallschutzklasse 1

West- und Ostfassade Obergeschoß der geplanten Wohnbebauung ab dem 3. Haus von Norden;
Nordfassade bestehende Bebauung;
Obergeschosse West- und Ostfassade bestehender Bebauung.

Lärmindernde Maßnahmen:

- a) Im Außenbereich in den Gartenhöfen Lärmschutzwände bis 2 m Höhe über Grundfläche in einer schallabsorbierenden Ausführung.
- b) Isolierglasfenster, bestehend aus 2 x 4 mm mit 24 mm Luftzwischenraum und umlaufenden Rahmen-Lippendichtungen in den Fensterrahmen.

Diese Maßnahmen fallen in die Fassadenteile der Schallschutzklasse 2.

- c) Im Bereich der Schallschutzklasse 1 schalldämmende Fenster mit schallgedämpften Lüftungskästen. Die Lüftungskästen sind auf eine Normalschallpegeldifferenz, die um 10 dB über der erforderlichen Schalldämmung der Fenster liegt, auszulegen.

Technische Änderungen müssen den Nachweis der Gleichwertigkeit erbringen.

Grundlage des Gutachtens ist die DIN 18005 Vornorm - Schallschutz im Städtebau - vom Mai 1971.

Bei Änderung der gesetzlichen Grundlagen (Verkehrslärmschutzgesetz) können die Lärmschutzmaßnahmen entfallen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Schopfheim, den 07. Okt. 1980



