

Bürgermeisteramt

72178 Waldachtal

Amt:	Bau- u. Umweltschutz- amt
Nr.	21.2/621.41
Sachb.:	Fr. Gruber / Be
Telefon (07441) 920-0 Durchwahl (07441) 920- 321	

Anzeige eines Bebauungsplanes nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan "Waldachtäle-Erweiterung" in Waldachtal-Cresbach/Vesperweiler
 - Schreiben des Verbandsbauamtes Dornstetten v. 24.01.1996 (Eing.:20.01.1996)

Der o.g. Bebauungsplan wurde am 29. Januar 1996 gem. § 11 BauGB
dem Landratsamt als höherer Verwaltungsbehörde angezeigt.

Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen wird
keine Verletzung von Rechtsvorschriften
 geltend gemacht.

Wegen des Inkrafttretens des Bebauungsplanes wird auf § 12 BauGB verwiesen.

Um Vorlage des Bekanntmachungsnachweises wird gebeten.

gez. Steudinger

Anl.: 4 Planmappen

Telefax

(07441) 920-375

LVN/DISSOS-IDBen.: LFR 03002
Adr.: K1LFR010**Sprechzeiten**Mo. - Fr. 8.00-12.00 Uhr
Do.-nachmittag 14.00-16.30 Uhr**Hausanschrift**Herrenfelder Str. 14
72250 Freudenstadt**Bankverbindungen**Girokonto 86 KSK Freudenstadt
(BLZ 64251060)
Postbank Stuttgart 4585-705

Nr. 21.2/621.41

* Staatl. Vermessungsamt
Freudenstadt
-Außenstelle Horb a.N.-
Neckarstr. 33
72160 Horb a.N.

* Gemeindeverwaltungsverband Dornstetten
Verbandsbauamt
Hauptstr. 18
72280 Dornstetten

* Sachgebiet 21.2
-Kreisplanung-
im Hause

Rok ergänzt 11.6.1996 / M. Meile

Regionalverband Nordschwarzwald
Habermehlstr. 20
75172 Pforzheim

zur Kenntnis.

Dieser Bebauungsplan tritt an die Stelle des bisher gültigen Planes.

Freudenstadt, den **15. April 1996**

L a n d r a t s a m t :


Gruber

* Beil.: Bebauungsplanunterlagen

L1

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Waldachtal
Ortsteil Cresbach/Oberwaldach

B E G R Ü N D U N G

zum
Bebauungsplan

"Waldachtäle - Erweiterung"

Für das Gebiet des Bebauungsplanes "Waldachtäle" gibt es einen, am 15.09.1982 genehmigten und seit 01.10.1982 rechtsverbindlichen, Bebauungsplan.

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal hat nunmehr beschlossen östlich des Mühleweges, auf Flst. 132, vier weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die Erweiterung für 3 Plätze ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten, der 4. Platz wird in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Bei dieser Gelegenheit werden die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet sowie Baugrenzen usw. an die Situation 1995 angepasst.

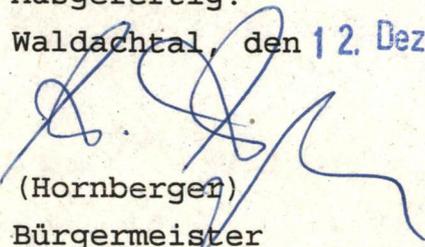
Die Erschließung ist gesichert, sofern Kanal u. Wasserleitung nach Süden verlängert werden. Der Mühleweg ist als Zufahrt vorläufig ausreichend.

Ein späterer Ausbau entsprechend den Darstellungen im Bebauungsplan ist vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

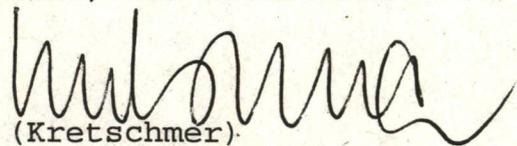
Die Erschließungskosten betragen ca. 265.000,00 DM.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 12. Dez. 1995


(Hornberger)
Bürgermeister



Aufgestellt:
Dornstetten, den 05.09.1995


(Kretschmer)
Oberbaurat

2

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Waldachtal
Ortsteil Cresbach-Oberwaldach

FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan

"Waldachtäle - Erweiterung"

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) (*)
 - Die Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) (*)
 - Die Planzeichen-Verordnung (PLZ-VO) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58)
 - Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984, GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55) und 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426)
- (*) geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl Nr. 16 vom 26.04.93 S. 466)

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes "Waldachtäle-Erweiterung" folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

(Damit treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Waldachtäle" vom 14.10.80, genehmigt vom Landratsamt Freudenstadt am 15.09.1982, rechtsverbindlich seit 01.10.1982, ausser Kraft).



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan (Lageplan M = 1 : 500 vom 05.09.1995) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Mischgebiet (MI, § 6 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,



2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO u. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Wandhöhe usw. siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

Sofern es sich aus der Hanglage ergibt kann, als Ausnahme, im Untergeschoß ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden.

Sonstige Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Für den Bereich des Mischgebietes (MI) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d.h. es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete Gebäuderichtung (Pfeil) ist für die Stellung der Gebäude verbindlich.

Ausnahmen können in Einzelfällen, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint, zugelassen werden.



6. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) Räume, in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) auch Gebäude zulässig.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Hundezwinger und Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts anderes ausgesagt ist.

Garagen westlich des Mühleweges sind nur mit einem Satteldach zulässig. Für die übrigen Bereiche ist dies wünschenswert.

Freistehende Einzelgaragen sind auf der Westseite des Mühleweges nicht zugelassen. Sie sind im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

9. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Ausnahmen bzgl. der Hauptgebäude sind im Einzelfall zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar erscheint.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist vom Architekten aufgrund der dem Baugesuch beizufügenden Geländeschnitte vorzuschlagen. Sie wird vom Verbandsbauamt überprüft und in der Baugenehmigung festgesetzt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen im WA wird durch das Maß H festgelegt. H wird definiert durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Efh) und den Schnittpunkt von Aussenseite Aussenwand und Oberkante Sparren an der Traufseite.

Es werden festgesetzt:

1. Bei Gebäuden mit bergseitig einem Vollgeschoß (Z=II, UG+EG) $H = \text{max. } 4,0 \text{ m}$

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn dies städtebaulich sinnvoll und notwendig erscheint.

11. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind auf die ganze Breite (s. Planeinschrieb) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan sind die Verkehrsflächen gegliedert in Fahrbahn, Gehwege, Schrammborde, Fuß-



wege, Grünanlagen (Verkehrsgrün) usw..

Diese Einzeichnungen gelten nur als Richtlinie.

Die zur Herstellung des Höhenausgleichs zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Soweit die Böschungsbreite in der senkrechten Projektion 1,5 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind. Sie müssen mind. 70 cm innerhalb des Bauplatzes stehen und sind im Baugesuch darzustellen.

Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücksflächen erforderlich werdenden Rabattenplatten, Randsteine oder Pflasterstreifen sind Eigentum der Gemeinde. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

13. Bodenschutz

1. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Die zulässigen Dachformen sind aus der Nutzungsschablone zu ersehen.

Garagen auf der Westseite des Mühleweges sind nur mit einem Satteldach zulässig (siehe Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Freistehende Einzelgaragen auf der Westseite des Mühleweges sind nicht zulässig, vielmehr sollten diese im oder am Gebäude untergebracht werden.

Ausnahmen sind in Einzelfällen zulässig, wenn dies städtebaulich vertretbar erscheint.

2. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern ist rotes oder rotbraunes Dachdeckungsmaterial zu verwenden (Betondachstein, Tonziegel).

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig, sie müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge. Sie sollten einmal unterteilt sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m. Die Außenhaut der Gauben sollte den Materialien des Hauptgebäudes entsprechen.

Die Ansichtsfläche der Gaube (n) darf max. 1,40 m hoch sein, dies gilt für SchlepPGAuben. Bei Gauben mit Quergiebel darf



die Höhe in der Schnittlinie (Schnittfläche Seitenwand / Dachfläche) max. 1,40 m hoch sein.

Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als die halbe zugehörige Gebäudelänge. Der Abstand zur Giebelwand sollte 2,50 m betragen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern es aus gestalterischen Gründen sinnvoll oder notwendig erscheint.

4. Einfriedigungen

Erwünscht sind:

- Zäune aus dunkel imprägniertem Holz,
- Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

Einfriedigungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen und den Grundstücksein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen.

Die Höhe der Einfriedigungen sollte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,50 m, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen das Maß von 2,0 m nicht überschreiten.

5. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sie sollten jedoch auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

Sind aus topografischen Gründen höhere oder sehr lange Mauern notwendig, so sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen. Bei der Planung von Mauern und Böschungen ist auf das Gelände auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen.



6. Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Stark- und Schwachstrom, einschließlich der Fernmeldeleitungen usw., sind zu verkabeln. Dies gilt nicht für Gebiete, die weitgehend überbaut sind.

7. Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

8. Werbeanlagen

Da das Mischgebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist bzgl. der Werbeanlagen Zurückhaltung notwendig. Zulässig sind unbeleuchtete Werbeanlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie nicht auf Fernwirkung ausgerichtet sind (z. B. indirekte Beleuchtung, Strahler).

9. Geländegestaltung

Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden, wobei auf die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen ist.

Das Gelände der Nachbargrundstücke ist in den Baugesuchen darzustellen.

Böschungen sind weich zu verziehen.

10. Anpflanzungen

Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt, unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert. Pro 500 qm Grundstücksfläche sollte 1 Baum gepflanzt werden.



11. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- a) Betriebsinterne Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sollten grundsätzlich wasserdurchlässig befestigt werden und zwar als Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Asphalt und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.
- b) Der Stauraum vor Garagen oder sonstige Parkplätze sollten grundsätzlich mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. (Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen oder wassergebundene Decke).
- c) Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sowie Flächen für die Abfallbehälter sind einzugrünen.
Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum, Stammumfang 14/16, zu pflanzen. Evtl. entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Gewerbebetrieben sowie im Übergang zur freien Landschaft, sind zu bepflanzen.
- d) Es wird empfohlen für anfallendes Regenwasser von Dachflächen mind. 1 cbm/ 100 qm Fläche als Regenrückhalteeinrichtung vorzusehen.

III. Hinweise

1. In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen.
2. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandene Gebäude, beizufügen.



3. Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatlichen Vermessungsamt Horb / Freudenstadt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4. Der Eigentümer hat das Anbringen von
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
Er ist vorher zu benachrichtigen.
 - Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

5. Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

Geprüft
Freudenstadt, den
Landratsamt -

15. April 1998

Ausgefertigt:

Waldachtal, den 1.2. Dez. 1995

(Hornberger)
Bürgermeister



Aufgestellt:

Dornstetten, den 05.09.1995

(Kretschmer)
Oberbaurat