Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Waldachtal
Ortsteil Tumlingen

Begründung

zum

Bebauungsplan

"Martinskirchle - Erweiterung - Teil II" 1. Änderung

Die Gemeinde Waldachtal hat für das Gebiet "Martinskirchle-Erweiterung-Teil II" in den Jahren 1991/92 einen Bebauungsplan aufgestellt, der vom Landratsamt Freudenstadt am 28.09.1992 geprüft worden ist.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Erweiterungsfläche zwischen den Flst. 375 (FW), 1017 (FW), 1016 (FW) und dem Baugebiet "Martinskirchle-Erweiterung" Teil I.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha, aufgeteilt in

Wohnbauland	ca. 1,33 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,12 ha.

Erschlossen wird das Gebiet über die Straße A, die an die Hohlgasse und Flst. 1016 (FW) angeschlossen wird. Auf die im ursprünglichen Plan vorgesehene Wendeplatte wird verzichtet.

Die Straße bekommt folgenden Querschnitt:

Schrammbord 0,30 m, Straßenbreite 5,00 m,
Kandel 0,50 m, Gehweg 1,20 m.

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Bei Baublock 10 ist eine Fläche zur Erstellung einer Umspannstation vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Wo erforderlich sind entsprechende Leitungsrechte vorgesehen.

Die Erschließungskosten betragen ca. 890.000,-- DM aufgeteilt in:

Abwasserbeseitigung	340.000,-- DM
Wasserversorgung	155.000,-- DM
Straßenbau	320.000,-- DM
Beleuchtung	60.000,-- DM
Begrünung	15.000,-- DM

Die Gemeinde wird die Flächen aufkaufen, sodaß eine gesetzliche Baulandumlegung nicht erforderlich wird.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 08. März 1994

(Hornberger)
Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL 25 Landkreis Freudenstadt

Aufgestellt:
Dornstetten, den 06.12.1993

(Kretschmer)
Oberbaurat

12

Landkreis Freudenstadt
Gemeinde Waldachtal
Ortsteil Tumlingen

FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

"Martinskirchle - Erweiterung Teil II " 1. Änderung

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 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)

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 "Martinskirchle - Erweiterung Teil II" 1. Änderung folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

(Damit tritt der Bebauungsplan "Martinskirchle-Erweiterung Teil II" von 19.02.1992, gepr. vom Landratsamt Freudenstadt am 28.09.1992 ausser Kraft).

(*) letztmalig geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1992 (BGBl I S. 466)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan (Lageplan M = 1 : 500 vom 06.12.1993) schwarz gestrichelt dargestellt.

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

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

3. 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.

4. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

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

5. 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. Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl, Firsthöhen siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.
Ausnahmen bzgl. der Firsthöhe sind zulässig, wenn dies städtebaulich vertretbar erscheint.

7. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das ganze Gebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

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 nördlich der Straße A sind grundsätzlich mit einem Satteldach zu versehen. Für die übrigen Bereiche ist dies wünschenswert.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

11. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot belegten Flächen (Pfz) sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen. Dies gilt auch für private Grundstücke. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist darin eingeschlossen. Sofern für ein Grundstück ein Pflanzgebot vorgesehen ist, muß dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan, auf der Grundlage des Grünordnungsplanes, beigfügt werden.

12. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten für die öffentliche Kanäle und Wasserleitungen belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. u. die 20-KV-Leitung

13. Verkehrsflächen

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 Stadt. Die dafür erforderlich werdenden Stützfundamente sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Die zulässigen Dachformen sind aus der Nutzungsschablone zu ersehen. Garagen südlich und östlich der Straße A sind nur mit einem Satteldach zulässig (siehe Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

2. Dachdeckung

Bei geneigten Dächern ist rotes oder rotbraunes Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

3. Dachaufbauten

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 zum Ortgang mind 2,5 m. Die Aussenhaut der Gauben ~~muß~~ sollte den Materialien des Hauptgebäudes entsprechen.

Die Ansichtsfläche der Gaube darf max. 1,40 m hoch sein.

4. Einfriedigungen

Zulässig sind:
- Zäune aus dunkel imprägniertem Holz,
- Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

5. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig, sofern sie auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden. Sie sollten die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

6. Leitungen

Leitungen für Elektrizität, Post oder Gas sind, nach den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerks, unterirdisch zu verlegen und auf den Grundstücken zu dulden. Evtl. notwendig werdende Kabelkästen sind ebenfalls zu dulden.

7. Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

8. 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.

9. Anpflanzungen

Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt, unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert.

III. Hinweise

1. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandene Gebäude, beizufügen.

2. 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).

3. Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht vom Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird.

Ausgefertigt:
Waldachtal, den - 8. März 1994

(Hornberger)
Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL 24 LANDKREIS FREUDENSTADT

Aufgestellt: 06.05.94
Dornstetten, den 06.12.1993

(Kretschmer)
Oberbaurat

L3

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Waldachtal
Gemarkung Waldachtal-Tumlingen

Bebauungsplan "Martinskirchle-Erweiterung-Teil II"
1. Änderung
Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10 000

Geprüft!
Freudenstadt, den 16. Aug. 1994
Landratsamt

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Ausgefertigt:
Waldachtal, den 08. März 1994

Bürgermeister

GEMEINDE WALDACHTAL

Gefertigt:
Verbandsbauamt Dornstetten
den 06.12.1993

Oberbaurat

Geprüft!
Freudenstadt, den 16. Aug. 1994
Landratsamt -

LAN... FREUDENSTAD...