Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Seelesäcker - 2. Änderung“

auf Gemarkung Simmersfeld

A Allgemeine Angaben

1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

2 Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Seelesäcker - 2. Änderung“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen).

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 01.03.2010

In der neuesten Fassung.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1. Dachform
Es sind Satteldächer oder Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.
Flachdächer sind für Wohnhäuser nicht zulässig.

1.2 Dachneigung
Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

1.3 Dachdeckung
Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun-, Schwarz-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.4 Dachaufbauten / Dachgestaltung:
Dachaufbauten sind nur entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Gemeinde Simmersfeld in der jeweils aktuellen Fassung (genehmigt 15.05.2006) zulässig.

1.5 Material- und Farbgebung
Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2 Äußere Gestaltung der Garagen

2.1 Dachform
Für Garagen und überdachte Stellplätze sind die gleichen Dachformen wie für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) zulässig.
Außerdem sind auch Flachdächer zulässig. Eine Begrünung der Flachdächer ist erwünscht, aber nicht vorgeschrieben.

2.2 Dachneigung
siehe Planeinschrieb

2.3 Dachdeckung
Wie Nr. 1.5

2.4 Material- und Farbgebung
wie Nr. 1.5

2.5 Stauraum für Garagen und Grenzabstand

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist im Zufahrtsbereich ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten..

3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude

3.1 Gebäudehöhe

Die zulässige Traufhöhe wird auf 2,20 m begrenzt (talseitig vom natürlichen Gelände gemessen)
Die Grundfläche wird auf 20 qm begrenzt.

3.2 Dachdeckung

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

3.3 Gewächshäuser

Dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden. Folienmaterial ist nicht zulässig.

4 Grundstücksgestaltung

4.1 Freiflächen

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind dem Obstwiesencharakter der Umgebung anzupassen. Sie sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

4.2 Erdaushub

Der Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen aufgetragen oder auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.

4.3 Belagsflächen

Zufahrten, Hauszugänge und KFZ- Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt werden.
Auf wasserdurchlässig befestigen Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen verboten (§ 1 WHG).

4.4 Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken eine private Regenwasserzisterne mit mindestens 4 cbm Speichervolumen empfohlen. Bei der Nutzung für Toilettenspülung oder ähnlichem muss für die Ermittlung der Abwassergebühren ein zusätzlicher Wasserzähler installiert werden.

4.5 Stützmauern

Sind entlang der Erschließungsstraße nur bis 0,30 m hoch zulässig. Im Übrigen max. 1,00 m Höhe. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden.
Zulässig sind begrünte Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern. Im Bereich der Garagenzufahrten sind auch Betonstützmauern zulässig.

5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Nadelholzhecken sind unzulässig.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig. Größenbegrenzung auf 1 qm, nicht auf oder über der Dachfläche.

7 Niederspannungsfreileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Strom, Telefon usw. sind zu verkabeln.

8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastverdächtige Fläche die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet.
Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden.
Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o g. Abteilung erfolgen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sicher gestellt. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung ist eingehalten.

6 Immissionsrichtwerte

Im (WA) Allgemeinen Wohngebiet
gelten nach TA Lärm (VwV zum BimSchG) folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) = 55 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) = 40 dB (A)

7 Abbruch der bestehenden Schuppen

Bei älterer Bausubstanz bzw. Gebäuden die in den 50ziger- bis 90ziger Jahren ein- oder mehrfach umgebaut oder saniert wurden, können gefahrstoffhaltige Baumaterialien verwendet worden sein, deren Verwendung zwischenzeitlich verboten oder stark reglementiert worden ist (z.B. Teerkleber, Asbestzement, PCB). Bei Abbruchmaßnahmen ist es notwendig, die Bausubstanz vor Beginn der Arbeiten auf Schadstoffe zu untersuchen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten und die Umwelt rechtzeitig zu planen und zu dokumentieren (z.B. in Form von Abbruch- und Entsorgungskonzepten). Hinweise zu dem Thema geben die LUBW und das bayrische Landesamt für Umweltschutz in Ihren Handbüchern „Abbruchplanung – eine Handlungshilfe für Bauherren“ und „Schadstoffratgeber Gebäuderückbau“.
Sofern Hinweise auf Gebäudeschadstoffe vorhanden sind, ist dem Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, vor Baufreigabe ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu überlassen.

Anerkannt:

Simmersfeld, den 23. Okt. 2012

Gemeinde Simmersfeld

Jochen Stoll

.....

Bürgermeister

GEMEINDE SIMMERSFELD * LANDKREIS CALW *

Aufgestellt:

Altensteig, den 12.03.2012

Ergänzt: Altensteig, den 18.09.2012

Büro für Vermessung, Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Karlstraße 16
72213 Altensteig
E-mail : mnothacker@t-online.de
Tel. 07453 / 8380