GEMEINDE S A S B A C H W A L D E N

LANDKREIS O R T E N A U K R E I S

Zusammenfassung
neu!
Stand: 6. Änderung

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

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN " B R A N D M A T T - N O R D "

1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 1 - 2a und 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 09.12.1976 (BGL. S. 3281) und vom 06.07.1979 (BGL. S. 949).

1.2 §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1977) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

1.3 §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

1.4 § 1 der 3. Verordnung der Landesregierung zur Änderung der zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 16. Februar 1977 (GBl. S. 52).

1.5 §§ 3, 16, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 1972 (GBl. S. 352).

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

2.1 Baugebiet I, II, III + IV

"Reines Wohngebiet" (WR) (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis acht Betten sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Baugebietes dienen - sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.

2.2 Baugebiet V

"Besonderes Wohngebiet" (BW) (§ 4 a BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 a (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6), Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zugelassen.

2.3 Baugebiet VI

Es gelten dieselben Festsetzungen wie unter Ziffer 2.1 der Bebauungsvorschriften vom 25.10.82, genehmigt am 29.10.82.

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO:

3.1 Im WR sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, wie Sichtschutzmauern, selbständige Garten- und Gerätehäuschen, Pergolen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3.2 Als Ausnahme können Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):

Z = Geschosse		Gebiet	GRZ	GFZ
II/U	als Höchstgrenze	IV	0,20	0,50

Es handelt sich um eingeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

III/U	als Höchstgrenze	I	0,25	0,50
		II	0,20	0,50

Es handelt sich um zweigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

III/U	als Höchstgrenze	III	0,20	0,50

Es handelt sich um zweigeschossige Wohngebäude, bei denen der Ausbau eines Sockelgeschosses an der Talseite zugelassen wird, soweit es die Hanglage des Geländes zuläßt.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

./.

5. Bauweise (§ 9 (1) 1 b BBauG)/(§ 9 (2) BBauG):

5.1 WR: offene Bauweise

5.1.1 WB: Offene Bauweise

5.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO). Doppelhäuser sollen gleichzeitig ausgeführt werden. Sofern dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, hat sich der Nachbauende nach der bestehenden Gestaltung und Bauform zu richten.

5.2.1 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 (2) BauNVO)

5.3 Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

6. Grenz- und Gebäudeabstand

6.1 Die einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen müssen mindestens 3,00 m betragen, soweit im Bebauungsplan keine größeren Grenzabstände angegeben sind.

6.2 Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

7. Garagen und Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken zugelassen. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 Metern von der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisflächen anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in den im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) 2 BBauG):

An den Einmündungen der Straßen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung und Benützung freizuhalten. Eine Sichtbehinderung liegt nicht vor, wenn Einzäunungen und dergleichen nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahn der Straße hinausragen.

9. Baugestaltung - Hauptgebäude

9.1 Mindestlänge der Gebäudelängsseite

9.1.1 bei eingeschossigen Gebäuden 9 m
9.1.2 bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m

9.2 Die maximalen Gebäudegrößen werden wie folgt festgelegt:

Gebiet I: Gebäudebreite 12 m, Gebäudelänge 16 m

Gebiet II, III und IV: Gebäudebreite 14 m, Gebäudelänge 18

In den Gebieten I bis IV muß jedoch die Gebäudelänge mindestens 20 % mehr als die Gebäudebreite betragen (z.B. 12 m x Faktor 1,2 = Länge 14,4 m).

Die maximale Gebäudegröße wird im Gebiet VI auf 12 x 16 m festgesetzt.

Die Gebäudelänge muß mindestens 20 % mehr als die Gebäudebreite betragen (z. B. 12 m Breite x Faktor 1,2 = 14,4 m Länge).

9.3 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen einheitlich gestaltet werden.

9.4 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe höchstens:

9.4.1 bei eingeschossigen Gebäuden		4,50 m
9.4.2 bei eingeschossigen Gebäuden mit Ausbau des Sockelgeschosses an der Talseite	bergseitig	4,50 m
	talseitig	6,50 m
9.4.3 bei zweigeschossigen Gebäuden		6,50 m

9.5 Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Für die Sockelhöhe ist die angeschlossene Sockelhöhenplanung laut Anlage 2.2 und 2.3 maßgebend. Die Höhen sind auf Normal-Null bezogen und für den Rohboden des Erdgeschosses angegeben. Das Gebäude ist an der straßenseitigen Baugrenze angeordnet, bei einer Verschiebung muß das Gebäude der angegebenen Neigung entsprechend tiefer bzw. höher angeordnet werden.

Sockelhöhen der Gebäude im Baugebiet VI (Oberkante Fußboden Erdgeschoß)

Der Sockelhöheplan wird durch den Schnitt 18 a (Anlage 3) ergänzt.

9.5.1 Sockelhöhen der Gebäude im Baugebiet VI (Oberkante Fußboden Erdgeschoß

Für die Sockelhöhen ist die angeschlossene Sockelhöhenplanung laut Anlage 2.2.1 und 2.3.1 maßgebend. Die Höhen sind auf NN bezogen und für den Rohboden des Erdgeschosses angegeben. Das Gebäude ist an der straßenseitigen Baugrenze angeordnet, bei einer Verschiebung muß das Gebäude der angegebenen Neigung entsprechend tiefer bzw. höher angeordnet werden. Das vorhandene natürliche Gelände auf der Gebäudelängsseite im Bereich des Kellergeschosses darf nicht abgegraben werden.

./.

9.6 Geländeschnitte

Jedem Bauantrag ist zur Genehmigung ein Geländeschnitt M. 1:100 (auf Verlangen auch mehrere) mit eingezeichnetem Straßenprofil und genauer Höheneintragung des gewachsenen Geländes beizufügen. Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudes und der Garagen ist gleichzeitig eindeutig klarzustellen. Sofern Nachbargebäuden bereits vorhanden sind, sind die Sockelhöhen diesen anzupassen.

9.7 An- und Vorbauten

Sie sind nur erlaubt, wenn sie in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.

9.8 Dächer

Sie sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigungen sind im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzt. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung gleich sein.

Die Gebäude müssen an der Front- und Giebelseite mit einem Dachvorsprung von mindestens 0,80 m versehen werden.

Die Abwalmung der Giebel ist nicht zulässig.

Für die Dachdeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Dachaufbauten sind bei flach geneigten Dächern nicht gestattet.

Die Hauptfirstrichtung ist im Bebauungsplan festgelegt. Winkelbauten sind gestattet, wobei der vorstehende Teil auch mit Giebel zum Tal zugelassen ist."

9.9 Kniestöcke

Bei flach geneigten Satteldächer bis höchstens 0,30 m.
Bei Steildächern bis höchstens 0,80 m.

9.10 Dachgaupen und Dachaufbauten

Nur beim Steildach und nur im 1. Dachgeschoß zulässig. Dachgaupen und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche so zu verteilen, daß die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigt wird. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf in der Regel bei Statteldächern nicht mehr als 1/2 betragen.

Die Höhe der Stirnseiten der Dachgaupen soll (im Rohbau zw. Dachfläche und Unterkante der Sparren gemessen) nicht mehr als 0,90 m betragen. Die Frontflächen der Gaupen sollen voll verglast sein. Dachgaupen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, daß die Traufe nicht unterbrochen wird. Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 2 - 3 Ziegelreihen durchlaufen. Die nicht verglasten Teile der Dachgaupen und Dachaufbauten sollen im Baustoff und Farbe der Dachdeckung angepaßt werden.

9.11 Äußere Gestaltung

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind landschaftsbezogene Baustoffe (Holz u. holzähnl. Baustoffe) und landschaftsbezogene Farbgebung (holzähnliche Farbtöne oder schieferähnl. Grautöne) zu verwenden. Helle, nichtfarbige und nichtgroßflächige Putzflächen sind zulässig. Die hellen Putzflächen dürfen an der einzelnen Gebäudefront 50 % der nichtverglasten Flächen nicht überschreiten.

9.12 Fachwerkbauweise

Die Gebäude im Baugebiet VI sind mindestens auf den Giebelseiten über dem Erdgeschoß in fachwerkbauweise auszuführen. Es ist auch eine Fachwerkverblendung zugelassen, die fertige Brettdicke muß jedoch mindestens 30 mm betragen. Die Breite der Verblendungsbretter muß einer kontruktiven Fachwerkbauweise entsprechen (mindestens 12 cm).

9.13 Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen sowie deren Einzelbauteile gilt die nachfolgend aufgeführte Farbgebung als Verbindlich.

a) Holzteile:

Brauntönung bis schwarz (NCS-Nummern 7030-Y R, 7020-Y 30 R, 5020-Y 50 R, 5010-Y 30 R, 6040-Y 20 R, 7020-Y 30 R)

b) Putzflächen der Fassaden:

Weiß bis weißgrau (NCS-Nummer 1000-N)
weiß bis warmgrau (NCS-Nummer 1002-R)

c) Sockel, Kellergeschoß, Garagen, Stützmauern:

Falls nicht aus Naturstein (heimischer Granit, Buntsandstein) sind diese in Naturfarben wie folgt zu streichen:

Sandstein (NCS-Nummern 4020-Y 70 R, 4030-Y 70 R, 4040-Y 70 R)

Erdbraun (NCS-Nummern 4010-Y 30 R, 5020-Y 30 R, 6020-Y 30 R)

Granit/Grau (NCS-Nummern 4005-Y 20 R, 5502-G, 5005-Y 50 R)

Olivbraun (NCS-Nummern 5010-Y 10 R, 3010-G 90 Y, 7020-Y 30 R)

d) Fensterläden:

(NCS-Nummern 6030-G 70 Y, 4030-G 10 Y, 4030-B 90 G, 5030-Y 30 R, 6040-Y 60 R, 4502-Y)

10. Baugestaltung - Nebengebäude und Garagen

10.1 Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung zum Hauptgebäude unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.

10.2 Nebengebäude (ausgenommen Garagen und landwirtschaftliche Gebäude)

10.2.1 Geschoßzahl: I

10.2.2 Höchste Traufhöhe: 3,50 m

10.3 Garagen

10.3.1 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

10.3.2 Höchste Höhe in der Einfahrt (Außenmaß): 2,50 m

11. Einfriedigungen

11.1 Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 0,80 m.

11.2 Zulässig an den sonstigen Grundstücksgrenzen:

Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m.

11.3 Verwendung von Stacheldraht unzulässig.

11.4 Treten zwischen Baugrundstücken und Straßen Höhenunterschiede auf, so sind diese durch Böschungen zu überwinden. Die Böschungen sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Stütz- oder Einfriedigungsmauern sind nur nach besonderer baurechtlicher Genehmigung gestattet und auf den jeweiligen Baugrundstücken auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

11.5 Beim Nichtvorhandensein von Gehwegen dürfen die Einfriedigungen nur mit einem Abstand von 0,75 m hinter der Fahrbahnkante angelegt werden.

12. Ergänzungen bzw. Änderungen zu § 89 LBO

Entgegen der LBO werden als genehmigungspflichtig folgende Anlagen bzw. Einrichtungen festgelegt:

12.1 Stützmauern auch kleiner als 1 m (§ 89 Abs. 12)

12.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1 m Höhe (§ 89 Abs. 23)

12.3 Alle Werbeanlagen im Sinne des § 17 LBO (§ 89 Abs. 29).

12.4 Wasserbecken, auch unter 50 cbm Fassungsvermögen (§ 89 Abs. 14 und 15)

12.5 Künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 20 cbm Rauminhalt (§ 89 Abs. 24).

./.

13. Stromversorgung

13.1 Die Stromversorgung erfolgt im Bereich des bereits bestehenden Niederspannungsfreileitungsnetzes über das Freileitungsnetz. Soweit es sich durchführen läßt, ist für Teilgebiete die niederspannungsseitige Versorgung durch Verkabelung vorgesehen.

13.2 "Elektrizitätsversorgungseinrichtungen", wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, dürfen errichtet werden.

14. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

14.1 Die Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

14.2 Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.

14.3 Der den eigentlichen Baukörpern und deren internen Erschließungs wege nicht hinderliche Baumbestand ist im vollen Umfang zu erhalten und erforderlichenfalls zu ergänzen.
Der Architekt hat mit Vorlage des Baugesuches einen Bepflanzungsplan vorzulegen, der über vorhandenen, entfallenden und geplanten Pflanzungsbestand Auskunft gibt.

14.4 Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

16. Nachrichtlich übernommene Hinweise zum Bebauungsplan "Brandmatt-Nord" der Gemeinde Sasbachwalden.

a) Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemisionen (Mineralöle, Teer, usw.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dem der "Unteren Bodenschutzbehörde" zu melden.

./.

b) Bodenschutz

Nach § 4 Absatz 2 Bodenschutzgesetz ist bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet, bei baulicher Flächeninanspruchnahme insbesondere, daß die Flächenversiegelung der Anstrebung der obtimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5.0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Langerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen immerhalb des Bebauungsgebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich ungelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch dieses Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Gegrünung vorzunehmen.

Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

./.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

c) Schreiben des Überlandwerkes Achern vom 27.01.1998

Das Überlandwerk beantragt, das Flst.-Nr. 1140/8 (Schalthaus Brandmatt) aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

./.