

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der Fassung der letzten Änderung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind von den in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Alle anderen in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

#### **1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nur innerhalb der Bau- fenster sowie innerhalb der festgesetzten Garagenzonen (GA) zulässig.

1.1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze nur innerhalb festgesetzter Stell- platzzonen (ST) und im Bereich zwischen Straße und rückseitiger Gebäudeflucht zulässig.

#### **1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sich die Größe auf max. 30 m<sup>3</sup> beschränkt und die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

### **1.2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 18 BauGB)**

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind keine baulichen Anlagen, auch nicht solche die der Landwirtschaft dienen, zu- lässig. Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft ist eine Garage nur in der festgesetz- ten Garagenzone (GA) zulässig.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.3.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)**

1.3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Ge- bäudefassade zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.

- 1.3.1.2 Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf 5,50 m über der maximalen Traufhöhe.
- 1.3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauN-VO)
- 1.3.2.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten wie Balkone und Erker sind als Ausnahme zugelassen, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um max. 1,00 m überschreiten.
- 1.3.2.2 Die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen als Ausnahme mit Bauteilen um bis zu 1,50 m überschritten werden, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten). Diese Bauteile dürfen allerdings nicht breiter als 8,00 m sein.
- 1.4 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für *Einzelhäuser* auf maximal 2 je Gebäude festgesetzt.
- 1.5 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft, Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- 1.5.1 Gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgeboten sind heimische Obst- oder Laubbäume (z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel-, Kirschbaum) anzupflanzen.
- 1.5.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> der im Baugebiet liegenden Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum (z.B. Hainbuche, Erle, Ahorn, Apfel-, Kirschbaum) und ein standortgerechter Strauch (z.B. Hasel, Holunder, Schneeball) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gemäß Ziffer 1.5.1 sind dabei anzurechnen.
- 1.5.3 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der Fassung der letzten Änderung.

### **2.1 Fassadengestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

Fassadenverkleidungen sind nur in Putz, Stein oder Holz zulässig, als Ausnahme kann Metall oder Glas zugelassen werden. Sie müssen den ortstypischen Verkleidungen entsprechen.

### **2.2 Dachgestaltung (§74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 45° zu versehen.
- Die Dächer sind mit Ziegeln aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung zu decken.

- Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Satteldachgauben bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- Der Abstand der Dachaufbauten zum First muß mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 2,5 m und zur Traufe mindestens 0,8 m betragen.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 0,8 m zulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

- Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzaun) oder in Form von freiwachsenden Laubgehölzen auszuführen.
- Nicht zulässig sind Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft.

### 2.4 Geländeabstützungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)

Geländeabstützungen sind nur in Trockenbauweise als Mauern aus Buntsandstein oder Granitsteinen zulässig.

### 2.5 Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## 3 HINWEISE

### 3.1 Abfallwirtschaft

- Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Erdaushubbörse). Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### 3.2 Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser

- Zur Rückhaltung und Nutzung (Gartenbewässerung) von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken wird empfohlen Zisternen mit integrierten, gedrosselten Regenspeichern zu errichten (Richtwert: je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen) oder Versickerungsmulden anzulegen.

Baiersbronn, den 18.12.2003

Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwaibentoring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kb-freiburg.de · www.kb-freiburg.de

Der Planverfasser

**Körber  
Barton  
Fahle**