



**GEMEINDE BAIERSBRONN
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN
"ROSENBERG"
in Klosterreichenbach**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 05.11.2013

Entwurf

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23-25
72186 Empingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

**Gemeinde Baiersbronn
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"ROSENBERG"**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Landesbauordnung (LBO) Für Baden-Württemberg i.d. F. vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr. 8 vom 25.05.2010, S. 416)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 09. Mai 2009.

Aufgrund des § 9 Abs. 1-3 (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1-25 c der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§§ 1-23 BauNVO + § 9 BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt (Lageplan M 1 : 500).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

2.1. WR Reines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude.

Ausnahmsweise können nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Weitere Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

3.1. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone auf 2 festgesetzt.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe begrenzt.

Die zulässige Traufhöhe darf talseitig eine Höhe von 6,75 m nicht überschreiten, bergseitig wird eine Traufhöhe von maximal 4,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt das gemittelte Bestandsgelände im Bereich der jeweils betroffenen Hauswand. Innerhalb dieser Höhe ist ein Kniestock von maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Höhe des Kniestockes ergibt sich aus den Schnittpunkten zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie der Hauswand und der Oberkante Fußboden im Dachgeschoss.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 12,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt das gemittelte Bestandsgelände im Bereich der talseitigen Hauswand.

Die Höhe des vorhandenen und geplanten Geländes ist in den Bauvorlagen darzustellen.

3.3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Der im Bebauungsplan angegebene Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone mit 0,35 festgesetzt.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet WR wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt, für Doppelhäuser auf jeweils maximal 2 Wohnungen je Gebäude.

7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zu einem Abstand von maximal 15 m von der Erschließungsstraße zulässig.

Garagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bei Parallelaufstellung einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m haben und bei Senkrechtaufstellung einen Stauraum von mindestens 5,00 m einhalten.

Carports müssen einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

8. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Holzlagerschuppen, Gewächshäuser usw.) sind zulässig bis insgesamt 30 m³ umbauter Raum.

In den dargestellten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

9. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO)

Je Wohnung sind auf dem Baugrundstück mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. in einem Carport und der zweite im zugehörigen Stauraum (Garagenzufahrt) untergebracht sein kann.

10. FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V. mit § 74 LBO)

Oberirdische Strom- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstückflächen Böschungen und notwendige Stützmauern generell zulässig.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei einer Randeinfassung ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 2,0 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Die Geländebeziehungen und unterschiedlichen Höhen benachbarter Grundstücke sind durch Böschungen einander anzugleichen.

Die Geländegestaltung ist in den Bauplänen und durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Fundamente für Straßenbeleuchtung, Verkehrs- oder Hinweisschilder sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT BZW. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen. Davon muß ein Baum im straßenseitigen Bereich angepflanzt werden. Die Anzahl der Bäume ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgrößen bis 700 m ²	1 Baum
Grundstücksgrößen von 700 m ² bis 850 m ²	2 Bäume
Grundstücksgrößen von mehr als 850 m ²	3 Bäume

Die Verwendung von immergrünen Gehölzen als Heckenpflanzen (z.B. Thuja, Eibe, Fichte oder auch Kirschlorbeer) ist nicht zulässig.

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

13. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die durch die dargestellten Wohnbauflächen und die dargestellten Erschließungstrassen außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die festgesetzten Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen in Verbindung mit der Maßnahme Nr. 5 vom 25.03.2009 aus dem Ökokonto der Gemeinde Baiersbronn (Bau einer rauen Rampe - Rückbau Wehr T15 in der Murg, Kosten: 11.838,53 Euro) vollständig ausgeglichen.

Die Aufteilung der Kosten aus der Ökokonto-Maßnahme erfolgt auf Basis der Flächenanteile, die überplant werden wie folgt:

Anteil Wohnbauflächen:	86 %
Anteil Verkehrsflächen:	14 %

Zur Ermittlung der anteiligen Kosten für die Wohnbauflächen wird gemäß § 4 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB die überbaubare Grundstücksfläche (im Lageplan durch Baugrenzen festgelegt) zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbaren Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

Gefertigt:

Empfingen, den 12.03.2013

geändert:

Empfingen, den 09.07.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 05.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen



Anerkannt und ausgefertigt:

Baiersbronn, den 7. 1. 2014

Michael Ruf, Bürgermeister

**Gemeinde Baiersbronn
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN
"ROSENBERG"**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieser Vorschriften sind:

- a) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05. März 2010 (GBl. Nr.7 vom 20.04.2010 S.357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. Nr.8 vom 25.05.2010, S.416)
- b) Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg in der neuesten Fassung.

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplanes nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Als zulässige Dachformen und Dachneigung sind im Lageplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° eingetragen. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur längeren Seite des Baukörpers verlaufen.

Bei Gebäuden mit Giebel zum Tal können als Ausnahme nach § 56 LBO Krüppelwalme zugelassen werden.

1.2. Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte

Dachaufbauten dürfen insgesamt, d.h. in ihrer Summe, pro Dachseite nicht länger als 50 % der Gebäudelänge sein. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m (Ansichtsmaß), der Abstand zum Giebel mindestens 2,5 m, der Abstand zur Dachrinne mindestens 0,8 m betragen.

Es wird ein Dachvorsprung von mindestens 0,30 m an Trauf- und Giebelseite festgesetzt.

1.3. Dach- und Fassadengestaltung

Für Dachdeckungen sind Ziegel aus Ton und Beton in rot bis rotbrauner Farbgebung oder in anthrazit (nicht schwarz) zulässig. Die Verwendung von Materialien zur Dacheindeckung, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann, ist nicht zulässig.

Bei Material- und Farbwahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Materialien -ausgenommen Glas- unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1. Gestaltung der Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen

Siehe Punkt 12 'Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Festsetzungen der Grünordnung' der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.2. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind Einfriedungen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sie müssen zu den öffentlichen Grundstücksflächen einen Abstand von 50 cm einhalten.

Einfriedungen sind als Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzaun) oder in Form von freiwachsenden Laubgehölzen auszuführen.

2.4. Geländeabstützungen

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

2.5. Straßenbeleuchtung / Hinweisschilder

Die Grundstückseigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör,
- sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf ihren privaten Grundstücken zu dulden.

2.6. Niederspannungsfreileitungen

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

2.7. Ableitung von Oberflächenwasser

Die Herstellung einer Grabenmulde im Bereich der privaten Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes ist von den betroffenen Eigentümern zu dulden. Sie dient dem Schutz der darunterliegenden Wohnbauflächen vor Hangwasser. Die Unterhaltung und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit dieser Entwässerungseinrichtung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Gefertigt:

Empfingen, den 12.03.2013

geändert:

Empfingen, den 09.07.2013

zuletzt geändert:

Empfingen, den 05.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen

**Anerkannt und ausgefertigt:**

Baiersbronn, den

7.1.2014

Michael Ruf, Bürgermeister

III. HINWEISE

1. OBERBODEN UND ERDARBEITEN

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

3. GEOTECHNIK

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser und dergl. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. GEOTHERMIE / ERDWÄRMESONDEN

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de).

Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigepflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden.

Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

Zur Vermeidung einer hydraulischen Verbindung zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken ist der Ringraum der Erdwärmesonde zwingend mit einer durchgehenden sowie frost- und tauwechselsicheren Ringraumabdichtung zu verfüllen.

5. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Entsprechend der Verordnung des UVM vom 22. März 1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, sind kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen Verwitterung und eine damit verbundene Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln.

7. WASSERVERSORGUNG

Der Einbau einer Druckerhöhungsanlage in die Wohngebäude zur Sicherstellung ausreichender Druckverhältnisse auch in den oberen Stockwerken wird dringend empfohlen.

8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³ / Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich. Quelle: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Technische Regeln Arbeitsblat/405 DVGW).

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 Meter um die Objekte sichergestellt werden. Es wird empfohlen eine für den Erstangriff ausreichende Wassermenge aus einer geeigneten Entnahmestelle (z.B. Hydrant) in einem Abstand von max. 120 Meter zu den geplanten Gebäuden vorzusehen.

Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN 3222 zu beachten. Gleiches gilt bei der Verwendung von Unterflurhydranten, dort gilt DIN 3221. Hydranten und Wasserentnahmestellen anderer Art sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und / oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV Feuerwehrflächen vom 17.09.2012 sind zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes über einen bestehenden Speicher mit Außenanschluss am Gebäude Roßhaldeweg Nr. 21, Flurstück Nr. 210, sichergestellt.

Gefertigt:
Empfingen, den 12.03.2013

geändert:
Empfingen, den 09.07.2013

zuletzt geändert:
Empfingen, den 05.11.2013

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Str. 23-25
72186 Empfingen



Anerkannt und ausgefertigt:

Baiersbronn, den

7.1.2014

Michael Ruf, Bürgermeister