

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) und gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.1.3 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- 1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche vor dem Beginn der Baumaßnahme an der Mitte der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite und dem Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut.
- 1.2.3 Die Firsthöhe darf, gemessen ab der jeweiligen (tatsächlichen) Traufhöhe des Gebäudes, maximal 5,0 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Garagen müssen zur Erschließungsstraße (senkrecht vor dem Garagentor gemessen) einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

1.4.2 Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebengebäude einschließlich Anlagen zur Kleintierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig, wenn sich die Größe auf max. 30 m³ beschränkt und diese ortstypisch gestaltet werden. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Hinweis: Siehe hierzu auch die örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.1.3.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche LR ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu sichern. Es sind weder bauliche Anlagen noch tief wurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

Zugangstreppen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Wangenmauern erstellt werden und die einzelnen Treppenstufen so auf das Gelände aufgelegt werden, dass sie jederzeit ohne technischen Aufwand abgenommen und wieder eingebaut werden können.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.7.1 Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch untergeordnete Bauteile oder Vorbauten wie 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

1.7.2 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.

1.7.3 Balkonen und Terrassen dürfen die Baugrenzen an zwei Seiten um maximal 3,50 m überschreiten.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die sichtbare Wandhöhe (Gebäudefassade) maximal 6,50 m in Erscheinung tritt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 8

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur als untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer) zulässig und nur wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermausarten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel). Es sind nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden.
- 1.9.4 Auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die bestehenden Bäume und Hecken dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Heckenstrukturen sind vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen, beispielsweise durch die Errichtung eines Bauzaunes. Die Ablagerung von Erdaushub oder Bauschutt ist nicht zulässig.

1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

- 1.10.1 Auf der in der Planzeichnung mit F2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine extensive Obstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind je Grundstück mindestens 5 Obstbäume zu pflanzen. Größe und Art der Bäume siehe Pflanzliste im Anhang. Die Fläche ist mit einem regionalen Saatgut einzusäen. Zur Entwicklung von Extensivwiese, zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes. Eine Düngung der Wiesen ist unzulässig.
- 1.10.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes oder Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum, Obstbaum oder Strauch gemäß den Pflanzenempfehlungen im Anhang in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist (Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang).
- 1.10.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

- 2.1.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 – 45° mit Dachüberstand herzustellen. Als Ausnahme sind an Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 40° Krüppelwalme zulässig. Die Dächer

sind mit Dachsteinen aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner oder in dunkelgrauer bis anthrazitfarbener Tönung (nicht schwarz) zu decken.

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

2.1.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 36° zulässig. Sie sind als Schlepp- oder Satteldachgauben auszuführen und bis maximal zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1 m, zur Giebelwand mindestens 2,5 m und zur Traufe mindestens 0,8 m betragen.

2.1.2.2 Dacheinschnitte sind anstelle von Dachaufbauten zulässig, wenn sie maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports

2.1.3.1 Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind entweder mit einer Dachneigung von 0-15° als extensiv begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45 auszuführen. Die Dacheindeckung und -farbe ist bei Satteldächern dem Haupthaus anzupassen.

2.1.3.2 Nebenanlagen sind in ortstypischer Bauweise zu errichten (sichtbares Fassadenmaterial Holz oder Putz).

2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für Geländeabstützungen.

2.3.2 Einfriedigungen sind nur zulässig als:

- Holzzaun mit senkrechter Lattung (sog. Staketenzaun)
- freiwachsenden Laubgehölze oder lebende Hecken oder
- Drahtzäune mit lebenden Hecken (Stacheldraht ist nicht zulässig).

2.3.3 Nicht zulässig sind Einfriedigungen im Übergang zur freien Landschaft (entlang der südlichen Grundstücksgrenze).

2.3.4 Zäune, Mauern oder sonstige Einfriedigungen müssen einen lichten Abstand zum Fahrbahnrand von 0,5 Meter aufweisen (Lichtraumprofil).

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

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

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne (z.B. Gemeinschaftsantenne) zulässig. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (z.B. auch Kommunikationsleitungen) sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Denkmalpflege, 76247 Karlsruhe, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Landwirtschaft

Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

3.4 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere wenn Gehölze entfernt werden, aber auch beim Abriss des Schuppens, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden, damit keine Nester und Gelege von Vogelarten zerstört werden. Im Fall der Fledermäuse ist ein geeigneter Zeitpunkt nach der zweiten Frostperiode. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Der Abriss muss auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen, Gründen nicht möglich sein, müssen beim Schuppen alle für Fledermäuse geeigneten Möglichkeiten unter Beisein eines Fledermauskundlers abgenommen bzw. unbrauchbar gemacht werden, bevorzugt während der Wintermonate, um Fledermäuse abzuhalten Zwischenquartiere zu beziehen. Danach muss der Schuppen in jedem Fall nach dem 1. März unmittelbar vor dem Abriss, d. h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermaus-Besatz hin untersucht werden. Sollten dann Fledermaus-Vorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Ferner müssen am Schuppen erkennbare Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogel-Arten bzw. als Fledermaus-Quartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies u.a. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen, z.B. für Hausrotschwanz oder Bachstelze. Hier muss zudem vorher eine Ausflugskontrolle bei Fledermäusen erfolgen, damit keine Tiere eingeschlossen werden.

Die dargestellten Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu erfüllen.

3.5 Entwässerung

Die Neubebauung ist an die vorhandene Ortskanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal im Trennsystem) anzuschließen.

Gemeinde Baiersbronn, den 8.8.2017

Ruf
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung wurde am 26.07.2016 vom Gemeinderat beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Auslegung wurden am 29.07.2016 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalboten“, Jahrgang 2016, Nummer 1932 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand vom 09.08.2016 bis 09.09.2016 statt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.02.2017 im Murgtalboten, Jahrgang 2017, Nummer 1956 öffentlich bekanntgemacht und hat vom 21.02.2017 bis 21.03.2017 ausgelegen.

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 25.07.2017 beschlossen.

Ausgefertigt: Baiersbronn, den 8.8.2017

- Ruf -

Bürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 8.8.17 im amtlichen Nachrichtenblatt „Murgtalbote“ Jahrgang 2017 Nummer 192, wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Baiersbronn, den 5.8.2017

- Ruf -

Bürgermeister



Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 25.07.2017 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Baiersbronn, den 5.8.2017

- Ruf -

Bürgermeister



Anhang Pflanzlisten

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

a) Pflanzenliste

Artenempfehlung Bäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Artenempfehlung Sträucher

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

b) Pflanzenliste für Pflanzgebot F2 (Obstbäume, Extensivsorten)

Äpfel

Sonnenwirtsapfel

Bittenfelder Sämling

Hauxapfel

Welschisner

Blumberger Langstiel

Maunzenapfel

Lausitzer Nelkenapfel

Kirschen und Zwetschgen

Zibarten

Wagenstadter Schnapspflaume

Birnen

Kirchensaller Mostbirne

Grüne Jagdbirne

Gelbmöstler

Schweizer Wasserbirne

Oberösterreichische Weinbirne

Wagenheims Frühzwetsche

Deutsche Hauszwetschge Typ „Achdorf“