Gemeinde Freiamt Landkreis Emmendingen

Satzung über den Bebauungsplan " Am Bus II/ Ludinschmiede"

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) §§ 111, 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. v. 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) (LBO) in Verbindung mit § 4 der GO für Baden-Württemberg i.d.F. v. 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S. 1) in der zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 17. November 1981 den Bebauungsplan Am Bus II als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan § 2 Nr. 1

Der Bebauungsplan " Am Bus I" vom 17.07.1973, genehmigt vom Landratsamt Emmendingen am 23.04.1974, tritt für die Teilflächen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes " Am Bus II" liegen.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan
2. Bebauungsvorschriften
   beigefügt sind
3. Übersichtsplan
4. Begründung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen in dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung inkraft.

Freiamt, den 17. November 1981

Hiesinger
Bürgermeister

Der og. Bebauungsplan wurde am 14. APR. 1982
vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Genehmigung und Auslegung wurden im Mitteilungsblatt Nr. 16. JULI 1982
öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 16. JULI 1982 inkraft getreten.

Freiamt, den 16. JULI 1982

GEMEINDE FREIAMT

Hiesinger
Bürgermeister

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan Am Bus II der Gemeinde Freiamt

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2a, 8-9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
4. §§ 3,7,9,16 u. 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 351) - LBO -

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Maßgebend sind die Festsetzungen im Lageplan des Ing.-Büros Donatus Stieler vom 15.12.1980.

Zulässig sind:

1. Im allgemeinen Wohngebiet:

1.1 Wohngebäude

1.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.3 nicht störende Gewerbegebiete

1.4 Die oben nicht aufgeführten Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (WA) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Im Dorfgebiet:

Die in § 5 BauNVO genannten Gebäude

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und § 7 LBO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Ausnahme § 6 Ziffer 2 dieser Vorschriften).
2. Nach § 14 Abs. 1 Satz 3 werden im allgemeinen Wohngebiet Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung auf Geflügel, Hasen und Ziegen für den Selbstverbrauch beschränkt.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse folgt durch Eintragung im Lageplan. Sie ist mit GRZ = 0,2 festgesetzt.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert gem. § 17 Abs. 4 BauNVO mit I festgesetzt.
3. Ein auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Untergeschoß im Sinne des § 2 Abs. 8 LBO ist zulässig. Die maximale Traufhöhe gem. des § 8 Abs. 1 der Bebauungsvorschriften ist dabei einzuhalten.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Soweit im Lageplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
3. Für die Stellung und für die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Gebäuden können Kleintierställe mit gesetzlichem Grenzabstand zugelassen werden. Für die Gestaltung, Dachneigung und die Höhe gilt § 9 entsprechend.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Mit Wohngebäuden ist von der Nachbargrenze ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
2. Garagen sind an der Grundstücksgrenze zulässig.

IV. Baugestaltung

§ 8 Gestaltung der Bauten

1. Die Traufhöhe darf an der Bergseite maximal 3,60 m und an der Talseite maximal 6,10 m, jeweils bezogen auf das natürliche Gelände, betragen. Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens.

   Bei Baugelände, das tiefer als Straßenebene oder auf waagrechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Traufhöhe gemessen ab Oberkante Rendstein.

   Bei über der Straßenebene liegendem Baugelände wird die Traufhöhe gemessen über dem höchsten Punkt des Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses.

   Bei Straßen mit Längsgefälle beziehen sich die angegebenen Meßpunkte auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.
2. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden zwischen 25° und 30° betragen.
3. Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht gestattet.
4. Die Dachdeckung ist mit dunklem Material auszuführen.

§ 9 Nebenanlagen und Garagen

1. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassenen Nebenanlagen sind eingeschossig zu errichten. Dachneigung und Dachbedeckungsstoffe haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen. Wegen der Dachneigung kann auch entsprechend Abs. 2 verfahren werden.
2. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, sind diese mit einer Dachneigung von maximal 10° zu versehen und dürfen an der Einfahrt die Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten.

§ 10 Straßenausbau - Einfriedigungen

1. Der Straßenausbau erfolgt auf eine Breite von 9 m davon 6 m Fahrbahnbreite und beidseitig 1,50 m Gehweg. Der Gehweg schließt an den Grundstücksgrenzen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ab mit einer Rabattenplatte. Diese Rabattenplatte liegt auf einem Betonfundament und wird grundstücksseitig gehalten durch einen Betonkeil. Der Grund-

stückseigentümer ist verpflichtet den hierfür erforderlichen Betonkeil auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist verpflichtet das Gelände auf dem Baugrundstück auf die Höhe des Gehweges anzupassen. Dabei ist sicherzustellen, daß auf dem Baugrundstück anfallendes Wasser nicht auf die Straßenfläche abgeleitet wird. Es ist auf dem eigenen Grundstück über die Ortskanalisation schadlos zu beseitigen.

2. Als Einfriedugen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind gestattet:

   a) Rasenkantensteine bis zu 10 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung oder
   b) Holzzäune, Lattenzäune bis zu 60 cm Höhe

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Entlang der Landesstraße sind die Grundstücke durch einen schlupfsicheren, lückenlosen Zaun ohne Tür und Tor von maximal 0,80 m Höhe über die Fahrbahn der Landesstraße, wie unter Abs. 2 Buchstabe b) beschrieben, einzufrieden.

   Sind Türen oder Tore vorgesehen müssen diese nach innen zum Baugrundstück hin geöffnet werden. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sind in Einfahrten Tore vorgesehen müssen diese soweit vom Straßenrand versetzt werden, daß anfahrende Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück halten können bis das Tor geöffnet ist. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzuordnen.

4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, die das Maß von 0,80 m über der Höhe der Fahrbahn der Straße übersteigen. Die Höhe der Fahrbahn wird gemessen vor der Bordsteinkante.

   In den Sichtdreiecken ist das Gelände bis zur Höhe der Gehwege abzutragen. Aufschüttungen über Gehweghöhe sind nicht zulässig.

5. Das Niederspannungsnetz - Stromversorgung und Telefon - wird als Kabelnetz ausgeführt.

6. Gem. § 9a BBauG wird festgesetzt, daß die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung in dem Teil des Gebietes, das derzeitig noch nicht bebaut ist, 6 Bauplätze westlich der Straße " Am Bus" auf Lgb-Nr. 8 erst zulässig ist, wenn das neue Hauptklärwerk Freiamt im Ortsteil Keppenbach in Betrieb ist und das anfallende Abwasser aus dem geplanten Gebiet dieser zugeleitet werden kann. Hierzu ist es erforderlich, daß zunächst ein Schmutzwasserkanal von der derzeitigen Kläranlage im Ortsteil Mußbach in der K 5113 bis zum Abgang des Schmutzwasserhauptsammlers bei der Straße "Graben" in Richtung Kurhaus Freiamt gebaut ist.

   Diese Festsetzung gilt gem. § 9a Abs. 3 BBauG bis zum 15.11. 1985. Die Frist kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde durch Satzung bis zu zwei Jahren verlängert werden.

Freiamt, den 03. Februar 1981/ 17. November 1981

Genehmigt gemäß § 11 BBauG
Emmendingen, den 14. APR. 1982
Landratsamt Emmendingen

Dr. Watzka

LANDRATSAMT EMMENDINGEN

Hiesinger
Bürgermeister

Bürgermeisteramt Freiamt
Sägplatz 1

7831 Freiamt, den 03.02.1981

Begründung

Zum Bebauungsplan Am Bus II in Freiamt

1. Allgemeines

Die Gemeinde Freiamt beabsichtigt die Erstellung des Bebauungsplanes Am Bus II und die Erschließung der neuen Seitenstraße. Für die dadurch entstehenden 10 Bauplätze von denen 4 bereits überbaut sind, demnach 6 neue Bauplätze, sind mehr bauwillige Bewerber vorhanden, als Bauplätze. Ein Teil auch aus der Gemeinde Freiamt. Die Gemeinde Freiamt kann die zu überplandende Fläche leider nicht erwerben, weshalb sie auch keinen Einfluß auf die Zuteilung der Bauplätze nehmen kann. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird die Konzentration der Bebauung in Freiamt auf Siedlungsgebiete weiter fortgesetzt und die Baulücke durch eine sinnvolle Überplanung geschlossen.

Das Baugebiet entwickelt sich aus dem am 24. Juli 1974 beschlossenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Freiamt. Es ist dort zur Überbauung als Wohngebiet vorgesehen. Die Ausweisung war seinerzeit unstrittig. Der Flächennutzungsplan wurde nicht mehr genehmigt, da während des Genehmigungsverfahrens die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Emmendingen gegründet wurde. Auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Emmendingen ist dieselbe Fläche wie 1974 zur Überbauung vorgesehen. Der Bebauungsplan Am Bus II entspricht voll inhaltich dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, der in dieser Position ebenfalls unstrittig ist. Der Gemeinde Freiamt kann nicht angelastet werden, daß die Verwaltungsgemeinschaft nicht in der Lage ist seit 1975 bis heute den Flächennutzungsplan zu erstellen. Dies sei teilweise damit begründet, daß die Planungsbehörden des Landes und des Bundes nicht in der Lage waren konkrete Angaben für überörtliche Planungen zu liefern.

Die vorzeitige Genehmigung des Bebauungsplanes liegt auch darin begründet, daß in der Gemeinde Freiamt zur Zeit kein einziger Bauplatz mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes vorhanden ist. Der zuletzt beschlossene Bebauungsplan* II ist bis auf 2 Bauplätze vollständig überbaut. Bewerber, die sofort bauen wollen sind vorhanden. *Eckacker

2. Kosten:

Es ist mit folgenden Kosten für die Erschließung zu rechnen:

a) Kanalisation ca. 60 m á 600,-DM	36.000,-DM
b) Wasserleitung NW 100 ca. 60 m á 160,-- DM	10.000,-DM
c) Straßenbau ca. 60 m x 9 m = 540 qm á 150,-DM	81.000,-DM
Gehweg entlang der L 106 a ca. 120 m x 2m= 240qm x 100,-DM	24.000,-DM
Somit ist mit Erschließungskosten von rd.	151.000,-DM

zu rechnen.

Die Finanzierung erfolgt über Beiträge, wobei für die 3 Bauplätze an der Straße Am Bus anschließend an Lgb-Nr. 8/2 durch den Ausbau des Bebauungsplanes Am Bus I bereits Vorleistungen erbracht wurden. Die Grundstücke jedoch derzeitig nicht beitragspflichtig sind, da sie außerhalb des bisherigen Planungsgebietes liegen.

3. Beabsichtigte Maßnahmen:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die regelmäßig Überbauung der Straßen, für die Grenzregelung und für die Erschließung bilden.

Hiesinger
Bürgermeister