Gemeinde 79348 Freiamt, Sägplatz 1, Landkreis Emmendingen **Az.: 621.41**

Örtliche Bebauungsvorschriften
vom 30.01.1996

zum Bebauungsplan Hard II/Lärchenweg Nord, östlicher Teil

A - Rechtsgrundlagen

1) § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 25.01.1990 (BGBl. I S. 132)

3) §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4) §§ 3 - 8, 13 + 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) - LBO

B - Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO. Maßgebend sind die Festsetzungen im Lageplan des Architekturbüros Günter Eble, Freier Architekt, vom 07.11.1995

1. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:
1.1 - Wohngebäude
1.2 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1.3 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
1.4 - Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die oben nicht aufgeführten Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (WA).
1.5 Es besteht ein Pflanzgebot mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zu pflanzen sind dort mindestens 4 Bäume je Grundstück. In Frage kommen z.B.:
1. Hochstamm: Apfel, Birne, Nußbaum, Speierling, Kirsche
2. Halbstamm: Zwetschge, Mirabelle, Obstbäume auf schwachwüchsigen Unterlagen.
3. Sträucher: Hasel, Heckenkirsche (giftig), Hartriegel, Weißdorn, Traubenkirsche, Liguster (giftig), Holunder, Pfaffenhütchen (giftig), Wildrosen, Kornellkirsche, Schneeball, Weiden, Hainbuche.

Im Pflanzgebot dürfen keine Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet werden, Abfallbehälter sind hier nicht zulässig. Zäune über 80 cm sind nur hinter dem Pflanzstreifen zum Grundstücksinneren als Drahtzaun zulässig.

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 6 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, (Ausnahme § 6 Ziffer 2 dieser Vorschriften).

2. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO 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 Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse durch Eintragung im Lageplan.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstwert gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. 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. Dies gilt nicht für einen Schutzstreifen von 20 m nördlich, der nicht überbaut werden darf.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstand

1. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen

2. Für Garagen gelten die Bestimmungen der Garagenverodnung. Zweit- und Drittgaragen sind auf dem Grundstück unterzubringen

3. Die Stellplätzverpflichtung je Wohnung wird auf zwei Stellplätze erhöht. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

IV Baugestaltung

§ 8 Gestaltung der Bauten

1. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m bergseitig festgelegt.
   Die Traufhöhe darf an der Bergseite maximal 4,00 m und an der Talseite maximal 6,50 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 Randstein in der Mitte des Bauplatzes

   Bei über der Straßenebene liegendem Baugelände wird die Traufhöhe gemessen über dem dem höchsten Punkt des Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses. Bei Straßen mit Längsgefälle beziehen sich die angegebenen Meßpunkte auf die Straßenhöhe/Geländehöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

2. Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden zwischen 30 ° und 48 ° betragen.

3. Dachgaupen, Dachaufbauten und Nebenfirstrichtungen sind gestattet.

4. Die Dachdeckung ist mit dunklem Material auszuführen. Unzulässig sind Stroh-, Schilf-, Reetdächer, Wellplatten aus Blech oder Kunststoff und die Verwendung von eingefärbtem oder glasiertem Material.

§ 9 Nebenanlagen und Garagen

1. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassenen Nebenanlagen sind eingeschossig zu errichten. Dachneigung und Dachdeckungsstoffe haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen

2. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, gilt die gesetzliche Regelung. Garagen außerhalb des Baufensters sind ohne Planeintrag nicht zulässig.

§ 10 Straßenbau - Einfriedungen

1. Der Straßenausbau im Lärchenweg erfolgt auf eine Breite von 8 m, davon 6 m Fahrbahnbreite und einseitig 1,50 m Gehweg. Der Gehweg schließt an den Grundstücksgrenzen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ab mit einer Rabattenplatte. Der Straßenbau im Ahornweg und Erlenweg erfolgt auf 5 m Breite. Die Fahrbahnen der Seitenwege schließen an den Grundstücksgrenzen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ab mit einem Randstein, einer Rabattenplatte oder einem Pflasterstein. Diese Randsteine, Rabattenplatten oder Pflastersteine liegen auf einem Betonfundament und werden grundstücksseitig gehalten durch einen Betonkeil.
   Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den hierfür erforderlichen Betonkeil auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist verpflichtet, das Gelände auf dem Baugrundstück auf die Höhe des Gehweges/der Straße anzupassen. Dabei ist sicherzustellen, daß auf dem Baugrundstück anfallendes Wasser nicht auf die Straßenfläche abgeleitet wird. Es ist auf dem eigenen Grundstück oder die Ortskanalisation schadlos zu beseitigen.

2. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind gestattet:
   a) Holzzäune, Lattenzäune bis zu 80 cm Höhe, mit Heckenhinterpflanzung.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. 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 eine Stauraum von mind. 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 oder Straße abzutragen. Aufschüttungen über Gehweghöhe oder Straßenhöhe sind nicht zulässig.

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

§ 11 Bestimmungen des Landratsamtes, Wasser- und Bodenschutz

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Freiamt mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Freiamt Keppenbach abzuleiten.

   Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

   Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und der Überlauf von Drainagen sind in den Regenwasserkanal abzuleiten. Nach DIN 1986 sind für beide Leitungen getrennte Kontroll-Reinigungsschächte herzustellen, die stets zugänglich sein müssen.

2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Geimeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

3. Die Leitungen sind auf Wasserdichtheit zu prüfen.

4. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Gemeinde vorzulegen und bei dieser aktenmäßig zu verwahren.

5. Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist zulässig, sofern die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 19 g Abs. 3 WHG und VAWS eingehalten werden, wobei
   a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,

   b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden,

   c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, daß die dem gesamten rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,

   d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.

6. Das Grundwasser ist sowohl während des Baues als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zur schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich und Dichtungsmaterialien usw.)
   Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

7. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

8. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Sichtbar verunreinigtes Grundwasser ist vor Ableitung in Absetzbecken vorzureinigen.
9. Ein Massenausgleich ist anzustreben, überschüssiger Erdaushub ist baulich wieder zu verweden oder in genehmigten Auffüllanlagen einzubauen.

§ 12 Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, daß östlich, nördlich und westlich des Baugebietes landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind. Evtl. Beeinträchtigung durch diese landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Gülle, Schwemmist, Stallgerüche, sowie der Zugangsverkehr zu den landwirtschaftlichen Anwesen sind hinzunehmen

2. Solaranlagen sind zulässig.

3. Wasserzisternen sind zulässig. Wird das Niederschlagswasser nicht nur zum Gießen des Gartens sondern auch als Brauchwasser (z.B. Toilette) im Hause verwendet ist gem. Abwassersatzung, eine Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang bei der Gemeinde zu beantragen.

   Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß keinerlei Verbindung zwischen öffentlicher Wasserversorgung und Brauchwasserversorgung bestehen darf. Das Leitungssystem der Brauchwasserversorgung ist farblich oder durch andere Materialwahl von der öffentlichen Wasserversorgung abzuheben. Zusätzlich ist zu Lasten des Betreibers ein Wasserzähler einzubauen, der die im Hause verbrauchte Wassermenge registriert.

   Die Frischwasserbefüllung der Zisterne muß einen freien Auslauf, mindestens 30 cm über dem höchstmöglichen Wasserstand der Zisterne haben.

Hiesinger
Bürgermeister

Mit Schreiben vom 23.11.1995 (eingegangen am 27.11.95) wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs. 1 BauGB).
Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 15.02.1996 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (§11 Abs. 3 BauGB).

Ges. Höpfner-Toussaint
Höpfner-Toussaint

LANDRATSAMT EMMENDINGEN

Beglaubigt

(Angestellte/r)

Bürgermeisteramt Freiamt, den 29.02.1996

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Mitteilungsblatt Nr. 9 vom 29. Februar 1996 ist der Bebauungsplan nach § 12 BauGB am Tage der Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. Der Bebauungsplan ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustande gekommen und wird hiermit ausgefertigt.

Entschädigungsansprüche nach § 44 BauGB erlöschen am 31.12.1999.

Freiamt, den 29. Februar 1996

GEMEINDE 1 1 FREIAMT

Hiesinger Bürgermeister

Bürgermeisteramt Freiamt, Sägplatz 1
Bebauungsplan Hard II/Lärchenweg Nord, östlicher Teil
vom 30.01.1996

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des im Lageplan angegebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmt.

Freiamt, den 31. Januar 1996

Hiesinger, Bürgermeister

GEMEINDE 1 1 FREIAMT