

Stadt Hornberg
Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Rubersbach-Immelsbach"

Geltungsbereich: Die Änderung umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung (Bereich „Feriendorf“ nordöstlich der Straße „Am Rubersbach“) mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 3. Änderung (Flurstücke Nrn. 1058/Teil, 1059/Teil und 1061)

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich ist in Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen aufgeteilt. Art und Begrenzung der einzelnen Flächen sind durch zeichnerische bzw. schriftliche Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 Art der baulichen Nutzung

II.2.1 Die gesamten Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet –WA– gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Bebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

II.2.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig, § 1 Abs. 5 BauNVO.

II.2.3 Im Baugebiet sind nicht mehr als 2 Wohnung je Grundstück zulässig.

II.2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

II.3 Maß der baulichen Nutzung

II.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und der Geschoßflächenzahl.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

II.3.2 Die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschoßflächenzahl sind als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei stark geneigtem Gelände gilt die Zahl der Vollgeschosse für die Talseite.

II.4 Bauweise

II.4.1 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt:
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

II.4.2 First und Traufe von Gebäuden mit geneigten Dächern müssen parallel zu den Höhenlinien verlaufen. Bei Einzelhäusern kann ausnahmsweise der Giebel zur Talseite hin angeordnet werden.

II.5 Überbaubare Grundstücksflächen

II.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Eintragungen von Baugrenzen festgesetzt.

II.5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

II.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

II.6.1 Für die Bebauung ist eine Höhenlage nach dem natürlichen Geländeverlauf im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage einzuhalten.

II.6.2 Die Traufhöhe darf bergseitig nicht mehr als 3,50 m über Gelände betragen.

II.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

II.7.1 Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen und Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

II.7.2 Der Abstand zwischen Garagen einschließlich offener Stellplatzüberdachungen (Carpports) und der straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mindestens 0,75 m betragen.

II.8 Verkehrsflächen und ihre Höhenlage sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

II.8.1 Der Ausbau und die Begrenzung der Verkehrsflächen ist durch die zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.

II.8.2 Die Höhenlage der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit die Grenz- und Gebäudeabstände nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, gilt die LBO.

Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn zwischen zwei Gebäuden der nach der LBO erforderliche Gebäudeabstand eingehalten wird.

III.2 Sicherheitsschutzzone

Zwischen Hochwaldgrenze und Bebauung ist ein Sicherheitsabstand von mind. 30 m festgesetzt. Innerhalb des Sicherheitsabstands ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig, die jedoch das Maß von 8,00 m in der Höhe nicht überschreiten dürfen.

III.3 Gestaltung der Einzel- und Doppelhausbebauung

- III.3.1 Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Pultdächern, Dachneigung 20 ° bis 45 °, auszuführen.
- III.3.2 An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- III.3.3 Freistehende Garagen und Carports sind mit Dächern auszuführen, die den Hauptgebäuden angepasst sind.
- III.3.4 Die straßenseitige Wandhöhe von Garagen und Carports darf, im Mittel gemessen, nicht mehr als 3,00 m betragen.
- III.3.5 Garagen im Bereich der Straße „Am Rubersbach“ sind zur Anpassung an die topografischen Verhältnisse erdüberdeckt in den Hang zu bauen, soweit die Geländeabgrabung an der Garagenrückseite, im Mittel gemessen, mehr als 3,00 m beträgt.

Ausnahmsweise können anstatt der Erdüberdeckungen auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 45 ° zugelassen werden, wenn diese den topografischen Verhältnissen angepasst sind.

III.4 Grundstücksgestaltung

- III.4.1 Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- III.4.2 Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Gärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden, gemäß Grünordnung zum Bebauungsplan.

III.5 Einfriedigungen

III.5.1 Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind jeweils für die Talseite und die Hangseite eines Straßenzuges möglichst einheitlich zu gestalten. Soweit keine Stützmauern als Einfriedigungen erforderlich werden, sind gestattet:

a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern oder

b) einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedigung soll 0,90 m nicht übersteigen.

III.5.2 Eine Einfriedigung ist, soweit sie zum Wildschutz erforderlich wird, zwischen den Grundstücken und zur Schutzfläche hin als Maschendrahtzaun in Verbindung mit Buschgruppen oder Heckenhinterpflanzung möglich.

III.6 Ausnahmen und Befreiungen

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten die §§ 31 BauGB und 74 LBO.

III.7 Erschließung (Straße und Wasserversorgung)

Die Straße „Am Rubersbach“ wird nach Beendigung der Gesamtbaumaßnahme durch die Stadt fertig gestellt. Die neue Erschließungsstraße wird von der Stadt als öffentlicher, verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4 a StVO ausgebaut und unterhalten.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind

unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.

- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

IV.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem

Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

IV.5 Garagen, Erdarbeiten, Bauwege und Baustraßen

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.6 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

V. Empfehlungen

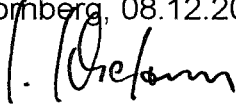
V.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)“ wird verwiesen.

Ausgefertigt:
Hornberg, 08.12.2004



Siegfried Scheffold
Bürgermeister

