



GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH Landkreis Freudenstadt

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Holzwald"

Bauplanungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 4 und 5 BauNVO, das sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig: Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO, das sind Vergnügungsstätten, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

Entsteht durch Ausbau des Unter- oder Dachgeschosses unter Einhaltung der maximalen Sockel-, Wand- und Firsthöhe ein weiteres Vollgeschoss, ist dies zulässig.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

II.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (Höhenlage von Erdgeschoss Rohfußboden in bezug auf Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, straßenseitig Mitte des Gebäudes gemessen) festgelegt.

Dieses Maß ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt (vgl. hierzu auch die beigefügten Geländeschnitte).

II.2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlage im Mischgebiet ist durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (Mitte des Gebäudes bergseits von Oberkante bestehendes Gelände bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen) festgelegt. Dieses Maß darf 4,00 m nicht überschreiten.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

II.3.1 Für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise: Es sind Einzelhäuser zugelassen, die bis maximal 4,00 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.

II.3.2 Für das Grundstück im Mischgebiet ist eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

II.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.4.2 Abweichungen bis maximal 15° sind zulässig.

II.4.3 Ein Gebäude, das im zeichnerischen Teil mit einer Giebelstellung festgesetzt ist, kann mit der Traufseite zur Erschließungsstraße gestellt werden, wenn das Hauptgebäude mit einer Solaranlage ausgestattet wird und dadurch eine abweichende Firstrichtung erforderlich ist.

II.4.4 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.

II.5 Mindestmaße bei Wohnbaugrundstücken für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Grundstücke, gemessen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, darf 25 m nicht unterschreiten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen, zugelassen.

II.6.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nahe der Erschließungsstraße zu errichten, ihre Hinterkante darf die des Wohngebäudes nicht überschreiten.

II.6.3 Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

- II.10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- II.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegen stehen.
- II.10.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.
- II.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- II.11.1 Anfallendes Oberflächen-, Quell- und Schichtenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und schadlos abzuleiten.
- II.11.2 Eine Versickerung von Dachflächenentwässerungen ist nicht zulässig (Siehe hierzu Anlage 8 - Hydrogeologische Begutachtung).
- II.11.3 *Empfehlung:*
Auf jedem Grundstück sollte eine Retentionszisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden. Davon sollten mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal sollte dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.
- II.12 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- II.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II.13.1 Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private bzw. öffentliche Grünfläche, die den eingetragenen Gewässerrandstreifen sowie die Böschung zur Wolf umfasst, ist zu erhalten, zu pflegen und als Komplex aus gewässerbegleitenden Gehölzstreifen und feuchten Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Fläche darf nicht aufgefüllt und nicht drainiert werden. Grundstücksbegrenzungen sind in der Fläche nicht zulässig.

Im Rahmen der Pflege ist sicherzustellen, dass sich die Gehölze nicht über die Böschungsoberkante der Wolf hinaus ausbreiten.

Auch im Bereich der Böschung sind die Hochstaudenfluren im derzeitigen Zustand zu erhalten.

Die in dieser Fläche liegenden naturnahen Auwälder sowie unverbauten Bachabschnitte entsprechen hinsichtlich ihrer Ausprägung und Qualität den nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotopen und sind daher entsprechend zu erhalten und zu entwickeln.

- II.13.2 Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche A sind insgesamt 3 Eschen zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Fläche ist als Berg-Mähwiese anzusäen, zu pflegen und zu entwickeln.
- II.13.3 Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der naturnahen Auwaldbereiche sowie der übrigen Vegetationsbestände führen können, sind verboten.
- II.13.4 Bei Ausschachtungsarbeiten für Keller und Kanalisation sind Sprengungen aus dem Zwang zu vermeiden. Ausnahmen sind durch einen Sprengsachverständigen zu überwachen.
- II.13.5 Beim Anschnitt von größeren Wasserzuläufen aus der Sohle der Baugrube ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen, um ggf. Nebenaustritte von Mineralwasser abdichten zu können.
- II.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- II.14.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.
- II.14.2 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.
- II.15 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Wolf ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen.

Hinweis:

Der Gewässerrandstreifen ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und darf auch aus diesem Grund nicht genutzt werden.

- II.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- II.16.1 Auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen (Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter Ziffer IV.).
- II.16.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden (Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter Ziffer IV.).
- II.16.3 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- II.16.4 *Empfehlung:*
Entlang der Grundstücksgrenzen ist mindestens ein Drittel der Länge mit Gehölzen zu bepflanzen. Die straßenseitige Grundstücksbegrenzung ist davon ausgenommen (Pflanzenwahl siehe Pflanzliste unter Ziffer IV.).
- II.17 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- II.17.1 Die Vegetation im Grünstreifen entlang der Wolf ist zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölze sind im Bedarfsfall zu ersetzen.
- II.17.2 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- II.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.19 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.13, II.15 – II.17 des bauplanungsrechtlichen Teils und die Festsetzungen II.5.3 und II.6 des bauordnungsrechtlichen Teils innerhalb des Plangebiets sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1.1 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.

III.1.2 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.

III.1.3 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.

III.1.4 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 Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- 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.

III.2 Denkmalschutz

- III.2.1 Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet archäologische Funde oder Befunde zutage treten.

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

- III.2.2 Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

IV. Pflanzliste**Baumarten**

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn

Straucharten**groß**

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

mittel

Crataegus monogyna

Rhamnus catharticus

Viburnum lantana

Weißdorn

Kreuzdorn

Wolliger Schneeball

Offenburg /

Ausgefertigt:

Bad Rippoldsau-Schapbach, den

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen

und Stadtplanung

Im Seewinkel 14

77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Ralf Bernd Herden
Bürgermeister



GEMEINDE BAD RIPPOLDSAU-SCHAPBACH Landkreis Freudenstadt

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Holzwald"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- 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 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Satteldächer oder gegeneinander versetzte Pultdächer, mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m, mit gleichem Neigungs-winkel beidseitig des Firstes.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 40 – 48° festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten sind bis maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal 3 m zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 1,50 m betragen.
- II.1.4 Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.5 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

II.2 Dachgestaltung von Garagen

Freistehende Garagen

- II.2.1 Freistehende Garagen sind mit Flach- oder Satteldächern zu versehen oder in den Hang zu integrieren, d. h. mit Erde zu überdecken. Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen. Bei steileren Dächern muss die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entsprechen.

Garagen in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude

- II.2.2 Angebaute Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert werden, können mit Sattel- bzw. Pultdächern versehen oder mit Flachdach auch als Terrasse genutzt werden.

II.3 Wand- und Firsthöhen von Hauptgebäuden im allgemeinen Wohngebiet

- II.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich zur Sockelhöhe eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 4,00 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf maximal 9,00 m betragen.

II.3.2 Bei Gebäuden, deren Untergeschoss talseitig ausgebaut wird, darf von Oberkante Untergeschoss – Rohfußboden bis Oberkante Erdgeschoss – Rohfußboden eine Höhe von 2,80 m nicht überschritten werden. Das geplante Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Untergeschoss Rohfußboden anschließen.

II.4 Garagen und Stellplätze

II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind erforderlich bei Wohnungen

- bis 60 m² 1,0 Stellplatz/Garage
- über 60 m² 2,0 Stellplätze/Garagen

II.5 Einfriedigungen

II.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

II.5.2 Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

II.5.3 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

II.5.4 *Empfehlung:*

Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sollen durch einen lebenden Zaun mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.

II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder

porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

II.7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig.

II.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

II.9 Werbeanlagen

II.9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück selbst, zulässig.

II.9.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-
kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauch-
wassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

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

Offenburg /

Ausgefertigt:
Bad Rippoldsau-Schapbach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Ralf Bernd Herden
Bürgermeister