

Stand: 08.12.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Fuchsbühl III“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

S A T Z U N G

der Gemeinde Berghaupten
über

- a) den Bebauungsplan „Fuchsbühl III“
- b) die örtlichen Bauvorschriften „Fuchsbühl III“

Der Gemeinderat der Gemeinde Berghaupten hat am 08.12.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Fuchsbühl III“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus
 - a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 08.12.2014
 - b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Textteil vom 08.12.2014

-
2. Die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus
- a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 08.12.2014
 - b) den örtlichen Bauvorschriften – Textteil vom 08.12.2014

Beigefügt sind:

- 3. die gemeinsame Begründung vom 08.12.2014
die artenschutzrechtliche Untersuchung, KLINK BÜRO FÜR
- 4. LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, Schlossgasse 73, 79112 Freiburg-
Opfingen vom 29.08.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Berghaupten, den

.....
Jürgen Schäfer
Bürgermeister

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

A2 Höhe baulicher Anlagen

A2.1 Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des Straßenrands, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.2 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.3 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise (ao)

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

A3.1.2 In Teilbereichen ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig (aoE).

A3.1.3 In Teilbereichen ist nur die Errichtung von Doppelhäusern zulässig (aoD). Ausnahmsweise kann die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen werden, wenn die Grundstückgröße mindestens 500 m² beträgt.

A4 Nebenanlagen, (überdachte) Stellplätze und Garagen

A4.1 Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

A4.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind nur bis zu einer Tiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

A4.3 Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind innerhalb einer 1 m tiefen Fläche, gemessen vom der Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig.

A5 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

A5.1 Zulässig sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten.

A6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A6.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

A7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A7.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

A7.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

A7.3 Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün
Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche ‚P 01‘ ist eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,5 m hohe Abschirmhecke zu pflanzen, und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.

A8.2 Befestigungen von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß ‚Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen‘ von 1998 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

A8.3 Für die Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Firstrichtung

B1.1.1 Festgesetzte Firstrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

B2 Dachgestaltung

B2.1 Zulässig sind für Hauptgebäude Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD), Zelt Dach (ZD), Walmdach (WD), Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad.

B2.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

B2.3 Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen („Carports“) und Nebengebäuden (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig.

B2.4 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. A7.2 zu begrünen.

B2.5 Dachflächen mit einer Dachneigung von > 7 Grad sind mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes zu versehen.

B3 Außenwände

B3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B4 Doppelhäuser

B4.1 Bei Doppelhäusern gelten folgende Vorschriften:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. Firstrichtung gemäß Bauvorschrift Ziffer 2.1.1 parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche,
3. Traufhöhe 4,2 m bzw. 6,8 m,
4. einheitliche Farbe der Dacheindeckung,
5. die Firste dürfen nicht mehr als 1 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und/oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

B4.2 Von den zwingenden Festsetzungen Nr. 1 und 3 kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden.

B5 Werbeanlagen

B5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B5.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt maximal 1,0 m².

B5.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B5.4 Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig.

B6 Einfriedungen

- B6.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

B7 Außenantennen

- B7.1 Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig und in Farbe der Wand bzw. des Daches zu halten. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

B8 Anzahl der Stellplätze

- B8.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

B9 Rückhaltung Niederschlagswasser

- B9.1 Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücksflächen ist zu sammeln (Speicher, Zisterne mit min. 2,5 m³ Inhalt) und ggf. zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser wird gedrosselt abgeleitet.
- B9.2 Hierbei sind die Aussagen des Bodengutachtens zu beachten.

Teil C Hinweise

C1 Denkmalschutz

Rechtsgrundlage gem. Denkmalschutzgesetzes, insbes. §§ 2, 8 und 20 DSchG.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de)** abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

C2 Bodenschutz/Altlasten

C2.1 Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) angetroffen werden, ist unverzüglich das Landratsamt Ortenaukreis zu benachrichtigen und die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

C2.2 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

C2.3 Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück – etwa zur Geländegestaltung – wiederzuverwenden.

C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Grundwasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis als Untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als untere Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

C6 Anpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen (Empfehlung)

„Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg - Das richtige Grün am richtigen Ort“

(Hrsg. Landesanstalt für Umweltschutz Fachdienst Naturschutz, Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002) gem. § 44 Naturschutzgesetz (NatSchG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. 2005, 745, ber. 2006 S. 319), gültig seit 01.01.2006)

Empfehlung von einheimischen Gehölzen für:

Stadt/Gemeinde: Berghaupten
Herkunftsgebiet Nr.: 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland
Naturräumliche Region: ---

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>

- C6.1 Bei der Grünflächenplanung, insbesondere bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

Berghaupten, den

.....

Jürgen Schäfer
Bürgermeister

Lauf, den 08.12.2014 Jä-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser