

Stand: 07.12.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Schlossbünd I, 4. Änderung“**

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911).

Der Bebauungsplan „Schlossbünd I“, rechtsgültig seit dem 09.01.1979, wird wie folgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert:

A Zeichnerischer Teil

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlossbünd I, rechtsgültig seit dem 09.01.1979, werden durch die Anpassung der Nutzungsschablone geändert.

B Schriftlicher Teil:

§ 3.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag anhand der Füllschablone festgesetzt. Im Bereich des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Flst.-Nr. 908/1 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

§ 3.1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe für Grundstück Flst.-Nr. 908/1 wird auf 8,5 m und die Wandhöhe auf 7,0 m festgesetzt. Gemessen wird die Wand- und Gebäudehöhe lotrecht von der gemeinsamen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 908/1 mit der „Ballenwaldstraße“ ab Oberkante der Straßenfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.

§ 3.1.17 Dachgestaltung und Dachform

Für das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 werden alle Dachformen, außer ein Flachdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad, festgesetzt.

§ 3.1.23 Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb des neu errichteten Gebäudes wird auf 1,5 festgesetzt.

Alle anderen Festsetzungen gelten wie bisher.

C Hinweise:

C1 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn;

1. Das Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Diese Einhaltung dieser Vorschriften sollten vertraglich (z.B. städtebaulicher Vertrag) festgeschrieben werden.

C2 Rechtsvorschriften für Anlagen wassergefährdender Stoffe:

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten.
- Vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.
- Jauche-, Gülle- und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.

Berghaupten,

.....

Philipp Clever
Bürgermeister

Lauf, 07.12.2020 Ro-la

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser