Stand: 25.03.2021

Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2

Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schloßbünd, 4. Änderung“

Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2020 - 296

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 berücksichtige Änderung: §§ 14 und 46 geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911)
  - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313).

Der Bebauungsplan „Schloßbünd ", rechtsgültig seit dem 23.04.1979, wird wie folgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert:

A Zeichnerischer Teil

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schloßbünd I, rechtsgültig seit dem 23.04.1979, 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 Oberkannte der Straßenfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.

§ 3.1.17 Dachgestaltung und Dachform
Für das Grundstück Flst.-Nr. 908/1 werden die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Gad, 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. Die alte Regelung zur Festsetzung der Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit entfällt.

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 gemäß § 78c WHG 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, 31. Mai 2021

GEMEINDE BERGHAUPTEN 5

Philipp Clever
Bürgermeister

Lauf, 25.03.2021 Ro-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser