

Stadt Elzach

Bebauungsplan Eilet

Textliche Festsetzung

04.02.1997

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN EILET
IN DER STADT ELZACH

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz 23. November 1994 (BGBl. I S.3486),
2. BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),
5. § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 617)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan Eilet) wird festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauBG

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

gem. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) BauNVO werden keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gelassen.

1.2 DORFGEBIET

gem. § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet (MD) gem. § 5 (2), (3) BauNVO sind keine Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a (3) Nr. 2 zulässig.

- 1.3 Zur Belichtung der Räume im Untergeschoss sind Abgrabungen in Form von Belichtungsgräben und Tiefhöfen nicht zulässig.

2. ÜBERSCHREITEN UND UNTERSCHREITEN VON BAULINIEN UND BAUGRENZEN
gem. § 23 (2) (3) Satz 3 BauNVO
 - 2.1 Die Baugrenzen können auf einem Drittel der Gebäudelänge mit Balkonen und Wintergärten bis auf eine Tiefe von 1,50 m überbaut werden.
 - 2.2 Die Baulinien können auf einem Drittel der Gebäudelänge mit Balkonen und Wintergärten bis auf eine Tiefe von 1,00 m überbaut werden.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE UND DER FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
gem. § 9 (2) BauGB
 - 3.1 Bei den Gebäuden 1-8, 11-14 darf die Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (OK FFB = EFH) um 0,00 m nicht überschreiten.
 - 3.2 Bei den Gebäuden 9, 10,15, 16 darf die Oberkante Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (OK FFB = EFH) um 1,20 m nicht überschreiten.
 - 3.3 Im Bebauungsplan ist die max. zulässige Gebäudehöhe über der Höhe des Erdgeschoß im Schemaschnitt festgelegt. Diese Höhe darf durch Anlagen zur Energiegewinnung überschritten werden.
 - 3.4 Die im Schemaschnitt angegebene max./min. Traufhöhe muß an den zum Erschließungshof bzw. Erschließungsstraße liegenden Gebäudeseiten eingehalten werden.
 - 3.5 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) gemessen Mitte des Erschließungshofes für die Gebäude 1, 7, 8 ist max. 0,25 m,
für die Gebäude 2, 9 max. 0,50 m,
für die Gebäude 3, 11, 12, 16, max. 1,00 m,
für die Gebäude 6, 10 max. 1,50 m,
für die Gebäude 4, 5 max. 2,50 m.
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gemessen Mitte des Erschließungshofes für das Gebäude 15 ist gleich der Höhe der Mitte des Erschließungshofes.
Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe gemessen Mitte des Erschließungshofes für das Gebäude 14 ist max. -0,60 m unter der Höhe der Mitte des Erschließungshofes und das Gebäude 13 max. -1,00 m.

4. NEBENANLAGEN
gem. § 14 BauNVO
 - 4.1 Nebenanlagen sind gemäß LBO zulässig.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 5.1 Die Zufahrt zu den Erschließungshöfen und -straßen (Rampe und Vorbereich) müssen baulich durch eine Stützmauer eingefasst werden (siehe Planzeichnung). Die Oberkante der Stützmauer beträgt 0,30 m über die durch Vermesser festgestellte Geländehöhe. Die Mauer ist auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 5.2 Die an der Straße Eilet liegenden Grundstücke müssen die Höhendifferenz durch eine Abbschung des Geländes wie im Bebauungsplan ausgewiesen überwinden.
- 5.3 Auf dem Grundstück von Haus 1 ist eine Stützmauer zulässig. Die Oberkante der Stützmauer beträgt 0,30 m über die durch Vermesser festgestellte Geländehöhe. Die Mauer ist auf dem privaten Grundstück zu errichten.

6. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS

gem § 9 (1) Nr . 4 BauGB

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen Garagen, Stellplätze und Carports zulässig, im Dorfgebiet auf der gesamten Grundstücksfläche.
- 6.2 Die Zufahrt der Carports erfolgt über den Erschließungshof. Sie ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- 6.3 Der Ausbau des Kellerraumes sowie des Daches der Garagen zu Wohn- und Aufenthaltszwecken ist unzulässig.
- 6.4 Nur die gekennzeichneten Garagen auf den Grundstücken 13,14,15 und 16 sind mit Satteldach und einer Neigung bis zu 30° zulässig. Mehrere angrenzende Garagen müssen die gleiche Dachform besitzen. Die Garagen auf den Grundstücken 1-12 und 17 sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

Hinweis: Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten etc. dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen errichtet werden.(BauNVO § 14.2, BauGB § 126)

8. VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Die Fenster zum Sportplatz und zur B 294 müssen mindestens der Schallschutzklasse (3) entsprechen. Bei den Fenstern zu den anderen Seiten wird die Schallschutzklasse (3) empfohlen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z. B. polierte Metalloberflächen), sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude an Dach und Fassade unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung und Bauteile zur Energieeinsparung.

2. DACHFORM

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40°. Die Firstrichtung ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

Der Dachüberstand muß mind. 0,30 m und höchstens 1,00 m betragen; dies gilt für die Giebel- und Traufseiten.

3. Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben mit einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig. Insgesamt dürfen die Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge in Anspruch nehmen.
4. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Sie dürfen die Fläche von 1 qm nicht überschreiten.

4.1 Fahnenwerbung ist nicht zulässig.

5. Je Grundstück ist nur eine Antenne oder ein Parabolspiegel als Gemeinschaftanlage zulässig.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATFLÄCHEN

1. PFLANZGEBOT AUF PRIVATGELÄNDE OHNE UNTERBAUUNG

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 1.1 In Privatgärten und in den Freiflächen der Wohnbebauung mit Bodenanschluß ist je angefangene 300 qm Gartenfläche ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.2 In den Privatgärten der Häuser 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14 und 15 ist die Anpflanzung von Obsthochstammbäumen an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen Pflicht.

1.3 Auf der Fläche für Landwirtschaft (Dorfgebiet) ist die Anpflanzung von Obsthochstammbäumen in zwei Reihen an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen Pflicht. Diese Forderung wird privatrechtlich geregelt.

1.4 In den Privatgärten zum Sportplatz muß eine Hecke als Sichtschutz bis 1,50 m Höhe an der ausgewiesenen Stelle angepflanzt werden

1.5 STRAßENBEGLEITENDE BAUMREIHEN UND EINZELBÄUME

Am hinteren Erschließungsweg sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mind. 7 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen.

2. PFLANZGEBOT AUF FLACHDÄCHERN

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

2.1 Extensive Dachbegrünung

Die Garagen mit Flachdach und Flachdächer auf eingeschossigen Bauteilen sind extensiv zu begrünen.

3. GESTALTUNG VON UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

gem. § 74 LBO, § 9 (1) Nr. 4, 25 BauGB

3.1 Begrünung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht durch Terrassen, Wege und Abstellflächen in Anspruch genommen werden.

3.2 Nebenanlagen und Carports

Nicht überdachte Sitzplätze, Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze, Standorte für Abfallbehälter sowie KFZ-Stellplätze und ihre Zufahrten und die Zufahrtswege zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszubilden.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

4. GRÜNORDNUNG

Für das Baugebiet "Eilet" ist ein rechtsverbindlicher Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist auf den Landschaftscharakter abgestimmt und enthält bindende Festsetzungen sowie Pflanzempfehlungen, die einzuhalten sind.

IV. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF
ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

1. BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN

An den Erschließungshöfen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung anzupflanzen.

2. GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan mit beigefügter Pflanzliste ist zu beachten.

C. HINWEISE

1. GESTALTUNG UND MATERIALWAHL

Auffallende und phosphorisierende Fassaden sind zu vermeiden.
Fassaden sind überwiegend in hellen Farben auszuführen

2. ABFALLENTSORGUNG

Anlagen zur Abfallentsorgung sollten mit einem baulichen Sichtschutz versehen werden.

3. GRUNDWASSER

Es ist die Sache des einzelnen Bauherrn, sich gegen eventuell anstehendes Druckwasser und der damit verbundenen Durchfeuchtung des Untergeschosses zu schützen. (Empfehlung was serdichte Wanne).

4. ABWASSER

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) mit nach geschalteter Sammelkläranlage abzuleiten.

5. ABFALLWIRTSCHAFT

Zur Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Baugebiet der Baugrubenaus-
hub als Massenausgleich soweit als möglich erfolgen soll.


Planverfasser:

Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch



Thomas Schindler

Stadt Elzach



Michael Heitz, Bürgermeister
Elzach, den 04.02.1997

Mit Schreiben vom 20.02.1997 (eingegangen am 24.02.97)
wurde die Satzung angezeigt (§ 11 Abs.1 BauGB).

Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom
09.05.1997 wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend gemacht (§11 Abs.3 BauGB).

ges. Dr. Stratz

Dr. Stratz



beglaubigt

Schulz

(Angestellte(r))