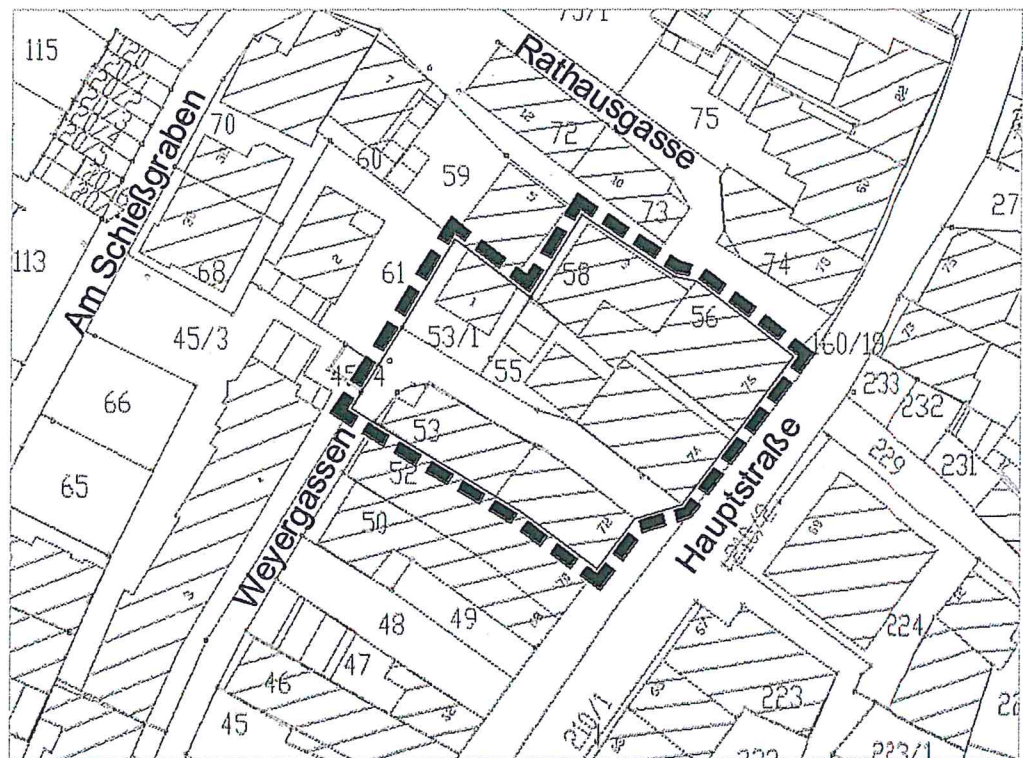




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 25.01.2022
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

- 1.1.1 Gemäß dem zeichnerischen Teil wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4a (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse,
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschoßflächenzahl (GFZ).
- 1.2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Bereich der Hauptstraße ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend mit III Vollgeschossen festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) wird auf 8,5 m festgesetzt. Gebäude, bei denen eine Bebauung mit zwingend 3 Vollgeschossen vorgeschrieben ist (siehe Planeintrag), wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 9,5 m festgesetzt.
- 1.3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe ist die Höhe der Straße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen lie-

- gen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.3 Die Traufhöhen von Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Traufhöhen um max. 3,0 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand Dachaufbau / Äußere Dachhaut.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Für das besondere Wohngebiet (WB) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze zulässig.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich 1 ist eine Bebauung gemäß den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche im Bereich 2 ist eine Bebauung im Erdgeschoss nicht zulässig. Zulässig ist eine Bebauung in den Obergeschossen (schwebender Gebäudeteil/ Luftgeschoss) mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 3,5 m. Stützen sind nicht zulässig.
- 1.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**
Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücke ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.7.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer DN von 10° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mind. 10 cm mächtig sein, bei Nebengebäuden wie Garagen mind. 8 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.7.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig. Bei Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.
- 2.1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 8 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung oder die Gestaltung und Nutzung als Dachterrasse ist zulässig.

Dachaufbauten / Dachgauben

- 2.1.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.4 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 70 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.6 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.7 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 5° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Dacheindeckung

- 2.1.8 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis braune, oder graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.9 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.10 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab der Oberkante der Verkehrsfläche, nicht höher als 1,0 m sein.

2.3.2 Einfriedungen, Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

2.3.5 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtssicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Werbeanlagen

2.6.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von jeweils max. 10,5 m² (Euronorm) zulässig. In der Summe dürfen sie 20 % der dazugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.6.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

2.6.3 Freistehende Werbeanlagen wie Pylone oder Fahnen sind nicht zulässig.

2.6.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Bahnanlagen) nicht gefährden.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz / Altlasten

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten,

bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkerlung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig.

Zur Beschreibung der Grundwasser- /Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass für Bohrungen über 10 m Tiefe und grundsätzlich für alle Erdaufschlüsse / Bohrungen die das Grundwasser erreichen ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

3.6 Netze BW


Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Lagepläne durch die Baufirmen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH einzuholen.

Elzach, den 08.02.2022


Roland Tibi
Bürgermeister



fsp.stadtplanung


Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabenforring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den 08.02.2022

Roland Tibi
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 10.02.2022.

Elzach, den 10.02.2022

Roland Tibi
Bürgermeister

