

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Am Dorfplatz 1 und 3“ wird der Bebauungsplan der Gemeinde Bischweier „Gemeindezentrum-Süd/ Winkelfeld-Ost, 1. Änderung“ in Kraft seit 01.07.1999 innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereichs ersetzt.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2013 (GBl. Nr. 10, S. 209).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA 1 sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Doppelhäuser werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Wenn zwischen den Eigentümern zweier Doppelhaushälften Einigkeit besteht (durch Baulast gesichert), können beide Doppelhaushälften auch eingeschossig errichtet werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gebäudehöhe / Firsthöhe:

Als Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH) gilt das Maß von Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum oberen Abschluss der Attika bzw. der Dachhaut.

Traufhöhe im WA 2:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Im WA 1 darf die Gebäudehöhe von 6,5 m mit untergeordneten technisch oder funktional bedingten Bauteilen ausnahmsweise überschritten werden, sofern die Grundfläche solcher Bauteile je Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % der Gebäudegrundfläche einnehmen und insgesamt die Gebäudehöhe von 9,0 m nicht überschritten wird.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

3.2 Im WA 1 dürfen die Baugrenzen in Richtung Norden, Osten und Süden für untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO, sowie für Fluchttreppen und Terrassen um max. 4,0 m überschritten werden.

3.3 Im WA 2 darf entlang der Grundstücksgrenze zum WA 1 innerhalb des ausgewiesenen Baubereichs ein max. 3,0 m hohes Gebäude mit einer Länge von max. 10,0 m (Wandfläche 30 m²) errichtet werden. Die Gesamtlänge der Grenzbebauung für Gebäude, Garagen und Carports darf max. 15 m (Wandfläche: 45 m²) betragen.

3.4 Im WA 2 dürfen die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gem. § 5 Abs. 6 LBO überschritten werden. Für Terrassen dürfen die Baugrenzen bis max. 4,0 m überschritten werden.

4.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten ist per Planeintrag festgesetzt.
- 6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.
- 6.2 Bäume und Bauwerke, die Vogelbrutstätten, besetzte Baumhöhlen oder Fledermausquartiere enthalten könnten, sind vor Beginn der Baumaßnahme auf Besatz zu prüfen. Bei Befund dürfen diese ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit gerodet und entfernt werden.
- 6.3 Niederschlagswasser von Dachflächen ist soweit als möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- 6.4 Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden und Unterboden ist im Baugebiet zu verwenden.
- 7.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 LR1: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bischweier. Eine Überbauung ist nur nach vorheriger Abstimmung und erteilter Erlaubnis zulässig.
- 7.2 LR2: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland zu belasten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur nach Abstimmung mit der „Deutsche Telekom Technik GmbH“ zulässig.
- 8.0 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 8.1 Pflanzungen auf öffentlichen Flächen: Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Arten der Gehölzliste (siehe Anhang) zu verwenden. Die öffentlichen Parkplätze sind mit Bäumen oder Sträuchern aus der Gehölzliste zu durchgrünen.
- 8.2 Pflanzungen auf privaten Flächen: Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und zu erhalten. Ferner ist für 3 Stellplätze je ein Baum der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume werden darauf angerechnet.
- Wenn auf dem Grundstück ein Baum des vorhandenen Bestandes erhalten wird, so wird dieser ebenfalls auf die erforderliche Anzahl angerechnet.
- 8.3 Als Bestandteil der Bauvorlage ist ein Begrünungs- und Freiflächenplan vorzulegen.

Bischweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die im WA 1 und WA 2 jeweils zulässigen Dachformen und –neigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Es sind nur Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, zulässig. Des Weiteren sind im WA1 untergeordnete technisch oder funktional bedingte Bauteile bzw. Aufbauten zulässig. (siehe Ziff. 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)

1.3 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

1.4 Carports (überdachte Stellplätze) sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

2.0 Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in Form und Farbe, sowie im Material aneinander anzupassen und mit einheitlicher Dachform/ Dachneigung und Dachdeckung (Material, Form, Farbe) auszuführen.

3.0 Gestaltung der zulässigen Grenzbebauung

Das im WA 2 entlang der Grenze zum WA 1 zulässige Gebäude und die zulässige Garagenwand (Wandfläche max. 45 m², siehe Ziff. 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind mit einer naturbelassenen Holzfassade zu verkleiden und mit einer nicht haftenden blühenden Kletterpflanze zu beranken.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Tote Einfriedungen sind nur als licht- und luftdurchlässige Zäune zulässig. Diese sind mit Arten aus der Gehölzliste zu hinterpflanzen.

Lebende Einfriedungen richten sich ebenfalls nach der Gehölzliste im Anhang.

Die Errichtung eines geschlossenen Sockels ist bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sofern die Durchlässigkeit für Kriechtiere gewährleistet ist. Die max. zulässige Gesamthöhe von 1,5 m darf hierdurch nicht überschritten werden.

5.2 Im Übrigen gilt das Nachbarrecht in seiner jeweils gültigen Fassung.

Bischweier, den

PS Planungsbüro Schippalies

Dipl.-Ing. Petra Schippalies

Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad

Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalspflege, Archäologische Denkmalspflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem Referat 25 abzustimmen. Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu erfragen. Prinzipiell gelten für den eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM (2005). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

5.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Bischweier über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

7.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 1 – 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 [Übergangsverordnung] und §§ 62 - 63 Wasserhaushaltsgesetz) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

8.0 Hochwasserschutz (Hochwassergefährdung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten)

Das betroffene Plangebiet in Bischweier wird laut der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) nicht überflutet und befindet sich somit nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG oder einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 WG. Es wird jedoch laut der HWGK bei einem extremen Hochwasser (HQ_{EXTREM}) durch eine Überflutung mit Tiefen von bis zu 1,70 m betroffen sein.

Es wird daher empfohlen, Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen, sodass auch bei einem Extremhochwasser eventuelle Schäden verhindert oder zumindest minimiert werden. Auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.

GEHÖLZLISTE

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

Bäume:	Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
	Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Weiden	(<i>Salix caprea, cinerea, fragilis, rubens, viminalis</i>)
	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)
	Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
	Hundrose	(<i>Rosa canina</i>)
	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Kletterpflanzen:	Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
	Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
	Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
	Knöterich	(<i>Polygonum aubertii</i>)
	Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

3. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
4. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
5. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.