

Bebauungsplan „Innenstadt Teilbereich I, 2. Änderung“ Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), gültig ab dem 01.10.2017
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057, Nr.25)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, 416), §§ 51,52,55,70 sowie Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO),

- 1.1 Die Baugebiete WA 1 bis WA 3 werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Die Baugebiete MI 1 bis MI 4 werden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und der maximalen Trauf-, First-, Attika- oder Gebäudehöhe.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 3.1 Für den Bebauungsplan sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die Gebäude festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die im Baufenster eingetragene Höhe über NN. Ist keine Höhe eingetragen, gilt die Höhe der Verkehrsfläche (Bürgersteig) in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt Außenwand-Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachhaut oder bei Flachdächern der Abschluss der Attika. Als Attikahöhe gilt der bauliche Abschluss des darunterliegenden Geschosses bzw. die Brüstungshöhe.

Teilgebiet WA 1

max. Traufhöhe 7,50 m max. Firsthöhe 14,00 m

Teilgebiet WA 2

max. Attikahöhe III-geschossig 10,00 m

max. Attikahöhe IV-geschossig 13,00 m

max. Gebäudehöhe 14,00 m

Teilgebiet WA 3

max. Traufhöhe 9,50 m max. Firsthöhe 15,50 m

Teilgebiet MI 1

Traufhöhe 8,50 m max. Firsthöhe 13,50 m

max. Attikahöhe III-geschossig 11,00 m

Teilgebiet MI 2

max. Attikahöhe III-geschossig 11,00 m

max. Attikahöhe IV-geschossig 14,00 m

max. Gebäudehöhe 15,00 m

Teilgebiet MI 3

max. Traufhöhe 8,50 m max. Firsthöhe 13,50 m

Teilgebiet MI 4

max. Traufhöhe 9,0 m max. Firsthöhe 15,50 m

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Für Tiefgaragen gilt die Bebauungsvorschrift 6.1.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb der als Ausbauzonen gekennzeichneten Bereiche sind Wintergärten, Balkone, Loggien, Überdachungen und Pergolen zulässig.

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

- 6.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen dürfen an der Nachbargrenze errichtet werden und dabei bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über dem vorhandenen Gelände herausragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „INNENSTADT I, 2. ÄNDERUNG“

§ 74 (1), (3) LBO

1. Gestaltung der Dächer

Teilgebiete WA 1 und MI 3

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Mansard- oder gegeneinander versetzte Pultdächer (maximaler Versatz 1,5 m) mit einer Dachneigung 30° - 45° auszubilden.
- 1.2 Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen sind zulässig.
Die Summe der Länge sämtlicher Dachaufbauten darf die zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und den Außenkanten der Giebelwände muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.
- 1.3 Die Dacheindeckung muss mit rotem bis rotbraunem Material erfolgen. Bei untergeordneten Dachflächen (Erker, Eingangsüberdachungen etc.) können abweichende Dacheindeckungen zugelassen werden.

Teilgebiete WA 2 und MI 2

- 1.4 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. als flachgeneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung max. 18° auszubilden.
- 1.5 Entlang der Hochburger Straße darf der Übergang vom 3. zum 4. Geschoss als schräge Wand/Dach ausgebildet werden.

Teilgebiet WA 3 und MI 4

- 1.6 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Walmdächer mit einer Neigung von 40°- 50° auszubilden.
- 1.7 Die Dacheindeckung muss mit rotem bis rotbraunem Material erfolgen. Bei untergeordneten Dachflächen (Erker, Eingangsüberdachungen etc.) können abweichende Dacheindeckungen zugelassen werden.

Teilgebiet MI 1

- 1.8 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Mansard- oder gegeneinander versetzte Pultdächer (maximaler Versatz 1,5 m) mit einer Dachneigung 30° - 45° auszubilden.
- 1.9 Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen sind zulässig.
Die Summe der Länge sämtlicher Dachaufbauten darf die zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1 m betragen. Zwischen den Dachaufbauten und den Außenkanten der Giebelwände muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.
- 1.10 Die Dacheindeckung muss mit rotem bis rotbraunem Material erfolgen. Bei untergeordneten Dachflächen (Erker, Eingangsüberdachungen etc.) können abweichende Dacheindeckungen zugelassen werden.
- 1.11 Es sind auch Dachflächen als Flachdach zulässig.

2. Reduzierung der Abstandsflächen

- 2.1 Für die Berechnung der Abstandsflächen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,3 der Wandhöhe beträgt. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

3. Gestaltung der Grundstücksflächen

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

4. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser

- 4.1 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist selbstentleerenden Retentionszisternen zu fassen. Das Zisternenvolumen ist mindestens auf 2 cbm pro 100 qm abflusswirksame Fläche auszulegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,2 l/s pro 100 m² abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 2-jährliche Regenereignisse verschiedener Intensität/Dauer). Das hierbei größte ermittelte Retentionsvolumen ist maßgebend). Nicht selbstständig entleerendes Nutzvolumen, z. B. zur Gartenbewässerung, ist dem vorgenannten Volumen aufzuschlagen

Das Speichervolumen der Zisterne kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten extensiven oder intensiven Dachbegrünung eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und/oder für die Waschmaschine verwenden werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden. In diesem Fall ist eine Wasseruhr einzubauen ist. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 cbm und je angefangene 50 qm Dachfläche mindestens 1 cbm Volumen umfassen.

Abhängig vom gewählten System können für außergewöhnliche Starkregenereignisse Notüberläufe in öffentliche Entwässerungseinrichtungen eingerichtet werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

HINWEISE

1. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen Z1 und die sonstigen Maßgaben des Schreibens des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
2. Im Rahmen der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sollte auf die Verwendung allergener und stark giftiger Gewächse verzichtet werden.
3. Im Plangebiet ist im Untergrund mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Ausbildung des Kellers als „weiße Wanne“ wird empfohlen.