

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) des Bebauungsplanes „Pfaffenteilung“ wie folgt neu erlassen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- der maximalen Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe)
- und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Trauf- und Firsthöhe gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.3.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Straße (Oberkante der Neunkircherstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) und dem Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade.

- 1.3.3 Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Straße (Oberkante der Neunkircherstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) und der oberen Dachbegrenzungskante (First).
- 1.3.4 Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird gemäß der Planzeichnung die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.6 Stellplätze, Carports, Garagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Oberirdische PKW- und Fahrradstellplätze sowie oberirdische PKW-Garagen und Carports sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hinweis:**
Auf die Bestimmungen des § 78 (4) WHG (n. F.) i.V.m. § 78 (5) WHG (n. F.) und § 78a (1) und (2) WHG (n. F.) wird hingewiesen.
- 1.6.2 Ein Carport wird definiert als ein mindestens an zwei Seiten offener, überdachter Stellplatz.
- 1.6.3 Garagen dürfen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m aufweisen. Die maximale Traufhöhe ist gemäß Ziffer 1.3.2 zu messen.
- 1.6.4 Carports dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m aufweisen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Straße (Oberkante der Neunkircherstraße) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen) und dem obersten Punkt des Daches des Carports.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hinweis:**
Auf die Bestimmungen des § 78 (4) WHG (n. F.) i.V.m. § 78 (5) WHG (n. F.) und § 78a (1) und (2) WHG (n. F.) wird hingewiesen.

- 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotter, Schotterrasen) auszubilden.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.8.3 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und konzentriert abstrahlt.
- 1.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**
- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,20 m über der Oberkante der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Straße (Oberkante der Neunkircherstraße) liegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß der Planzeichnung als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° bis 45° auszuführen.
- 2.1.2 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen.

2.2 Dachgestaltung der Garagen und Carports (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer von Garagen sind als Flach- oder Satteldächer mit einer Neigung zwischen 0° - 25° auszuführen.
- 2.2.2 Die Dächer von Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° - 5° auszuführen.
- 2.2.3 Flach- bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen muss.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig. Fensterflächen sind davon ausgenommen.

2.4 Abstellflächen und Freiflächengestaltung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze und Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen.
- 2.4.2 Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.3 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 6

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Nicht lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 0,35 m sein.
- 2.5.2 Lebende Einfriedungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.5.3 Die Höhen von nicht lebenden und lebenden Einfriedungen sind bezogen auf das Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme.
- 2.5.4 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.
- 2.5.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvor- oder -hinterpflanzung zulässig.
- 2.5.6 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

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

Antennen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

Gehölze (Bäume, Sträucher) dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen (Tötungs- bzw. Störungsverbot) grundsätzlich nur in den Wintermonaten (Zeitraum 01.10.-28.02.) entfernt werden, auch wenn sich momentan keine Vögel und/oder Fledermäusen in den Gehölzen befinden.

3.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b (1) WHG n. F.)

In den Gebieten gilt nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Bauliche Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,1 m sind nicht geeignet, das Leben oder die Gesundheit zu gefährden. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, die geplanten Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

3.3 Von Kindergärten und Kinderspielplätzen ausgehender Lärm

Lärm, der von Kindergärten und deren Außenspielflächen sowie von Kinderspielplätzen ausgeht, ist sozial adäquat hinzunehmen.

Ihringen, den 27. FEB. 2018




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

fsp.stadtplanung


Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel 0761736875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der 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 Gemeinde 02. MRZ. 2018 übereinstimmen.

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 07. MRZ. 2018

Ihringen, den 02. MRZ. 2018




Benedikt Eckerle
Bürgermeister

Ihringen, den 08. MRZ. 2018




Benedikt Eckerle
Bürgermeister