

Gemeinde Loffenau
Bebauungsplan 'Brunnengasse'
Textteil zum Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brunnengasse"
(§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

In Ergänzung zum Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gem. § 1 (6) BauNVO sind Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 (2) 1, 17 und 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO:

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Traufhöhe (TH), gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH), gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem Firstziegel bzw. höchsten Dachpunkt.

TH 4,5 m FH 9,5 m

Die Traufhöhe ist auf mindestens die halbe Gebäudelänge einzuhalten. Auf der anderen Hälfte sind Überschreitungen um max. 1,5 m zugelassen. Beim Winkelbau/Zwerchgiebel sind weitere Überschreitungen zugelassen. (Vergl. Ziff. I.5 – Stellung der baulichen Anlagen).

Bezugshöhen (§ 9 (3) BauGB in Verb. mit § 18 (1) BauNVO) sind die im Plan eingetragenen Höhen über NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhen müssen nicht mit den Bezugshöhen übereinstimmen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

E/D = Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1,0 m. Dies gilt nicht für den Hauptbaukörper (Vergrößerung der Wohnfläche).

Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baugrenze hinausragen.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

6. Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden lediglich Holz- und Geschirrhütten bis maximal 20 cbm umbauter Raum zugelassen. Diese dürfen jedoch nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern (Vorgartenbereich) und nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen errichtet werden.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Offene Stellplätze sind generell im Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Es darf jedoch max. die halbe Grundstückslänge befestigt werden – vergl. hierzu Ziffer IV.4.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Ein Doppelhaus sind zwei Gebäude.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Einzelbäume

Die im Plan dargestellten Bäume als Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen. Die Darstellung ist schematisch.

Die gepflanzten Bäume sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. ein heimischer Baum zu pflanzen.

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Pflanzgebot

Die mit Pflanzgebot Pg belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form standortgerechte hochstämmige Laubbäume, Sträucher, bodendeckende Gehölze und Stauden zu pflanzen.

Die Verwendung heimischer Gehölzarten wird empfohlen.

Pflanzenliste

Einzelbäume

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Linde (*Tilia platyphyllos*)

Eiche (*Quercus robur*, *Q. petraea*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Heimische Gehölzarten

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Wildpappel (*Malus sylvestris*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum lantana*)

Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Eibe (*Taxus baccata*)

Ginster (*Cytisus scoparius*)

9.3 Soweit ein **Ballfangzaun** des westlich angrenzenden Sportplatzes auf der Grenze zu einem privaten Grundstück errichtet wird, ist dieser durch den Eigentümer auf der privaten Seite mit Rankgewächsen zu begrünen.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen bzw. -Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

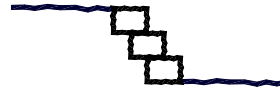
Hinweis: Dies gilt auch für die an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke

11. Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, Stützmauern s. Ziffer IV.3.

Böschungen sind in einem Abstand von 0,5 m zugelassen (gemessen von Hinterkante Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche) und dürfen nicht steiler als 1:2 sein.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschern bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen, dabei sind Stützmauern nur als unregelmäßige Blocksätze zulässig.



12. Gehrecht gem. § 9(1) 21 BauGB

zugunsten der Gemeinde Loffenau zur Unterhaltung eines Ballfangzaunes.

II. Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen, Versickerungsmulden.

2. Immissionsschutz: Durch den Bebauungsplan wird es ermöglicht, dass Wohnbebauung an den westlich angrenzenden Sportplatz (Bolzplatz) der Gemeinde Loffenau heranrückt. Es ist daher mit Schallimmissionen zu rechnen, welche durch die heranrückende Bebauung zu dulden sind. Es wird empfohlen, dies bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen und ggf. passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
3. Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur zulässig, wenn diese auf der Grundlage der §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Stand der Technik sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Anlagen VO (VawS) errichtet und betrieben werden und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.
4. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, durchlässig zu gestalten. In Abhängigkeit von der Nutzung sollte für diese Flächen die Oberflächenbefestigung mit der größtmöglichen Durchlässigkeit gewählt werden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster).
5. Im Plangebiet wird der Baugrund von jungem Terrassenschotter wechselnder Mächtigkeit aufgebaut, der von tonig-sandigen Festgesteinen des Rotliegend unterlagert wird. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
6. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, 76247 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
7. Das Erschließen von Grundwasser muss gem. § 37 WG dem Landratsamt – Umweltamt – angezeigt werden. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.
8. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.
9. Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden.
Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus

Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine bzw. Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig gegenüber dem Landratsamt – Gesundheitsamt –. Die Aufbereitung von Regenwasser zu Trinkwasser ist nicht zulässig.

10. Das Plangebiet liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet von Herrenalb (LFU-Nr.: H240).
Im Heilquellenschutzgebiet sind im Wesentlichen die selben Anforderungen zu beachten wie in der Zone III eines Trinkwasserschutzgebiets.
Eine oberflächennahe Erdwärmennutzung ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag beim Landratsamt Rastatt, Untere Wasserbehörde, zu stellen.
11. Die Radon-Karte Deutschland 2004 zeigt für Loffenau eine Aktivitätskonzentration in der Bodenluft von 20 bis 40 kBq/m³. Es werden daher eine abdichtende Bauweise (keine offene Keller) nach dem Stand der Technik und die Kontrolle der Radonwerte in der Raumluft empfohlen.
12. Straßenplanung: Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 25 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.
13. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle weist auf die kostenfreie Beratung zum Einbruchschutz hin. Fenster und Türen sollten demnach mindestens entsprechend DIN ENV 1627-1630, WK 2 gestaltet sein.

III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt: 76597 Loffenau, den 19.12.2007

Steigerwald
Bürgermeister

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Brunnengasse"

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL.I S. 58)

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

Zulässig sind Holzhäuser und verputzte Außenwände. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Waschbeton dürfen nicht verwendet werden.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer.

Flachdachteile sind zulässig bis max. 30 % der überbauten Grundstücksfläche. Nicht als Dachterrasse genützte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für Doppelhäuser ist sowohl eine einheitliche Dachform als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Sie müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang und zum Nachbargebäude mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,8 m
- zwischen zwei Dachaufbauten mind. 1,0 m

Je Dachseite ist nur eine Gaubenform oder ein Dacheinschnitt zulässig.

2.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie für Flachdachanteile begrünte Dächer.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden. Wintergartenverglasungen und Solaranlagen sind zulässig.

Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachdeckung zwingend.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedigungen nur als Hecken oder eingewachsene Zäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,5 m betragen.

Bei Straßeneinschnitten sind Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis max. 1/3 der Böschungshöhe zulässig.

4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Von der Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster darf für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. max. die halbe Grundstücksbreite befestigt werden.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material, z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vergl. Ziff. I.7.

5. Niederspannungsfreileitungen sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig.

V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Ausgefertigt: 76597 Loffenau, den 19.12.2007

Steigerwald
Bürgermeister