



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Bühlacker II, 3. Änderung
und Teilneufassung“**

Fassung zur erneuten Offenlage

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Projekt-Nr.

1950

Bearbeiter

M.Sc. E. Poser

Datum

18.02.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil
- 04_Begründung

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G. v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** vom 02.05.2013 I 973, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.5.2017 I 1440
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)** vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148, 1281), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 84 des Gesetzes vom 18.7.2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4)
- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** vom 11.05.1992 (GBl. 1992, 329, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.02.2019 (GBl. S. 25)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

RECHTSGRUNDLAGE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Fassung zur erneuten Offenlage

SATZUNG

Gemeinde Kirchzarten

Ortsteil Burg



Bebauungsplan

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 358, ber. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

- den Bebauungsplan „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“ mit
- den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (xy Seiten) in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen (Artenschutzrechtliche Vorprüfung – ASVP – in der Fassung vom tt.mm.20jj und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – in der Fassung vom tt.mm.20jj).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Kirchzarten, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Andreas Hall, Bürgermeister

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Kirchzarten, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Andreas Hall, Bürgermeister



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Fassung zur erneuten Offenlage



**GEMEINDE KIRCHZARTEN
ORTSTEIL BURG**

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“

Fassung zur erneuten Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
3. Bauweise	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	3
5. Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft- Wärme-Kopplungsanlagen	3
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
HINWEISE	5
1. Denkmalpflege.....	5
2. Geotechnik.....	6
3. Trinkwasserverordnung.....	6
4. Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung	6
5. Löschwasserversorgung, Rettungswege und Aufstellflächen für Rettungsgeräte.....	7
6. Nachrichtliche Übernahme von Geh- und Fahrrechten.....	7
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
1.1. Dachgestaltung	8
1.2. Fassadengestaltung.....	9
2. Grundstücksgestaltung	9
2.1. Einfriedungen.....	9
2.2. Freiflächengestaltung.....	9
3. Umgang mit Niederschlagswasser	10

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne „Bühlacker II“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 18. August 1986), „Bühlacker II, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 24.02.1988) sowie „Bühlacker II, 2. Änderung“ (in Kraft getreten 01.02.1996) in vollem Umfang wie nachfolgend geändert und ergänzt.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- (1) Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.
- (2) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- (4) Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung
 - a) der Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO),
 - b) der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),
 - c) der Zahl der Vollgeschosse bei Hauptgebäuden (§ 20 BauNVO),
 - d) der Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).
- (2) Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach Nr. 2 Abs. 5 b) bis d) erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).
- (3) Für die Höhe baulicher Anlagen nach Nr. 2 Abs. 5 a) gilt:
 - Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt
 - max. 9,50 m bei eingeschossigen Gebäuden sowie
 - max. 13,00 m bei zweigeschossigen Gebäudenbetragen.
 - Die Traufhöhe von Hauptgebäuden darf in Fällen mit einer Dachneigung von weniger als 25° zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt max. 3,50 m betragen.
 - Die Firsthöhe von Nebengebäuden darf zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt max. 6,00 m betragen.
 - Die Traufhöhe von Nebengebäuden darf zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt max. 3,50 m betragen.
- (4) Die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:
 - Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes.
 - Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Der untere Bezugspunkt für First- und Traufhöhe wird gemessen an der natürlichen Geländehöhe. Maßgebend ist in Bereich A eine Bezugshöhe von 417,3 m üNN, im Bereich B von 418,2 m üNN. Die Abgrenzung von Bereich A und B erfolgt im zeichnerischen Teil.
- (5) Die Sockelhöhe der Hauptgebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) soll nicht mehr als 0,80 m – gemessen vorn natürlichen Gelände – betragen.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Bauweise erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (2) Es gilt die offene Bauweise mit den Längenbeschränkungen und den Abstandsregelungen der LBO.
- (3) Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Eine Abweichung gegenüber der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung ist bis zu +/- 15° zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen zulässig.
- (2) Garagen und Carports müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, bezogen auf die Zufahrtsseite, einen von Gebäudemitte senkrecht gemessenen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- (3) Innerhalb der Baugrundstücke sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 14 BauNVO

- (1) Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. 3 BauNVO sind unter der dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

- (3) Nach Nr. 6 Abs. 1 bis 3 zugelassene Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, hier jedoch nur bis zu einer Größe von 50 m² je Grundstück, gestattet.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Baufeldräumungen / Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden.
- (2) Bei Rodung von Bäumen im Geltungsbereich ist ein Ersatz durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl und Größenordnung innerhalb des Baugrundstücks erforderlich.

HINWEISE

1. Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG-BW (Siedlung der Latènezeit, Tarodunum, Gemeinde Kirchzarten, Gemarkung Burg, Listen-Nr. 1). Es handelt sich um eine seit dem 11.5.1959 geschützte, ca. 24 ha große befestigte keltische Siedlung. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) ist an allen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. Bodeneingriffe im Bereich der Kulturdenkmalflächen sind ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig.

Zur Überprüfung der Planungen auf Genehmigungsfähigkeit wird eine frühzeitige Abstimmung beteiligter Partner (Bauträger/ Bauherr/ ausführende Firmen) mit der Denkmalpflege empfohlen, um die Durchführung archäologischer Untersuchungen und ggf. Maßnahmen (Prospektionen und Sondierungen, archäologische Begleitung) sowie deren Kostenübernahme zu erörtern.

Zweck der archäologischen Untersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Archäologische Voruntersuchungen des geplanten Baugebietes bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Bauherr/ Bauträger hat diese erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden zu beantragen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 Werkta- ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denk-

malschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bilden im Plangebiet Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. Trinkwasserverordnung

Bei der Erweiterung der Trinkwasserversorgung des Wohngebietes sind Anlagen gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung (Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser) mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. Die Anzeigepflichten gemäß § 13 Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Vor der Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserleitungen sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zeitnah dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen.

4. Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung

Das Baugebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets, Schutzzone III a. Aufgrund dessen bestehen erhöhte Anforderungen bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sowie bei der Art und Weise der Schmutz- und Regenwasserleitungen. Die Anforderungen können mit erhöhten Kosten für die Bauherren verbunden sein.

5. Löschwasserversorgung, Rettungswege und Aufstellflächen für Rettungsgeräte

Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) ist im Plangebiet eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

6. Nachrichtliche Übernahme von Geh- und Fahrrechten

Bei dem im Zeichnerischen Teil dargestellten Geh- und Fahrrecht handelt es sich um die rein nachrichtliche Übernahme einer bestehenden dinglichen Sicherung. Das Geh- und Fahrrecht sichert die verkehrliche Erschließung des Fl.st. 23/5 und ermächtigt die Bewohner und Besucher des Grundstücks zur entsprechenden Nutzung der belasteten Fläche. Die dingliche Sicherung im Grundbuch ist Voraussetzung des Geh- und Fahrrechts.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühlacker II, 3. Änderung und Teilneufassung“ werden die örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne „Bühlacker II“ (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 18. August 1986), „Bühlacker II, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 24.02.1988) sowie „Bühlacker II, 2. Änderung“ (in Kraft getreten 01.02.1996) in vollem Umfang wie nachfolgend geändert und ergänzt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

(1) Dachneigungen:

- Die Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- Bei Nebengebäuden in WA I sind Dachneigungen von 0° bis 35° zulässig. Bei Nebengebäuden in WA II sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig.

(2) Dachaufbauten:

- Zu Dachaufbauten zählen: Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Zwerchdächer, Zwerchhäuser und Widerkehren.
- Dachaufbauten sind zulässig, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:
 - Ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Giebelwand wird eingehalten.
 - Mit dem oberen Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln, Zwerchdächern und Zwerchhäusern wird ein vertikal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m zum Hauptfirst eingehalten.
 - Mit dem oberen Ansatz von Widerkehren wird die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschritten.
 - Mit der Unterkante der Dachaufbauten wird ein vertikal gemessener Mindestabstand von 0,50 m zum unteren Dachabschluss einhalten.
 - Mehrere Dachaufbauten und/oder Gauben werden in ihrer Höhe, Breite, Dachform und Dachneigung jeweils identisch ausgestaltet und die

untere Begrenzung der Dachaufbauten liegt auf einer gemeinsamen horizontalen Linie.

- Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten beträgt mindestens 0,80 m.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten beträgt maximal 50% der darunterliegenden Gebäudelängsseite, gemessen an den Außenkanten.
- Unzulässig sind übereinanderliegende Dachaufbauten aller Art sowie Dachaufbauten aller Art durchlaufend über zwei Geschosse (doppelstöckig).

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Balkone in Dachgeschossen sind an der Giebelseite nur zugelassen, wenn ihre Länge im Verhältnis zur zugehörigen Gebäudeseite maximal 2/3 ausmacht und sie nicht mehr als 2,00 m von der Gebäudeaußenwand auskragen.

2. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1. Einfriedungen

- (1) Die Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge bezüglich des Materials, der Farbgestaltung und Höhe einheitlich zu gestalten.

2.2. Freiflächengestaltung

- (1) Innerhalb der Baugrundstücke sind Aufschüttungen nur bis maximal 1,5 m über dem natürlichen Geländeniveau zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen an Terrassen.
- (2) Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zum natürlichen Geländeniveau und eine Fläche von maximal 1/3 der Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Maßgebend ist in Bereich A eine Bezugshöhe von 417,3 m üNN, im Bereich B von 418,2 m üNN. Die Abgrenzung von Bereich A und B erfolgt im zeichnerischen Teil.
- (4) Vorplätze und Kraftfahrzeugabstellplätze müssen geplant und durch geeignete Maßnahmen befestigt werden.

- (5) Innerhalb von Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Lagerungen jeder Art nur bis zu einer Höhe von 0,80 m – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – gestattet.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

- (1) Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation des Ortsteils Burg am Wald mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Breisgauer Bucht" in Forchheim abzuleiten.
- (2) Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:
- Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.
 - Regenwasser von Dachflächen sollte im Bereich des Grundstücks auch breitflächig oder in Mulden über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
- (3) Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen oder das Gemeindebauamt unter Bezug auf § 8 der gültigen Entwässerungssatzung abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist beim Gemeindebauamt zu verwahren.
- (4) In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung bzw. nach DIN 1986 Kontrollschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.