

Landkreis Freudenstadt
Stadt Alpirsbach
Gemarkung Peterzell

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan "HUMMELBERG II"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO)

1. Art und Maß der Nutzung
Bauweise

Für die Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches, Art und Maß der Nutzung sowie für die Bauweise gelten die Eintragungen im Lageplan.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Neben einer Pergola, einer Terrassen- bzw. Freisitzüberdachung mit einer max. Grundfläche von 35 qm ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lediglich eine weitere Nebenanlage zulässig.

Hundezwinger und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (Anlage für Versorgung mit Elt, Gas, Wasser usw.) sind ausnahmsweise zulässig.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Lageplan eingetragenen Firstrichtungen festgelegt. Sie sind mit dem Hauptbaukörper einzuhalten.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Die Traufenhöhe wird mit 3,50 m über EFH festgelegt.

Eine Entwässerung der Untergeschosse im freien Gefälle in die öffentl. Kanalisation muß jedoch möglich sein, soweit nicht andere Entwässerungsmöglichkeiten durch Leitungsrecht vorliegen.

5. Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen dem Hauptgebäude angeschlossen oder integriert sein.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Von den öff. Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

6. Anpflanzung von Bäumen

Die im Lageplan dargestellten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sollen bepflanzt werden:

- auf öffentlichen Straßen mit dem Straßen-
ausbau,
- auf privaten Flächen mit Schlußabnahme
des jeweiligen Bauvorhabens.

Die Standorte der Bäume können als Ausnahme notwendigen Ein- u. Ausfahrten angepaßt werden.

Die gekennzeichneten Standorte sind mit landschaftsbezogenen Laubbäumen zu bepflanzen, z.B.

Linde, Buche, Eiche, Esche, Kastanie.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

7. Gebäude

Die Dachformen unmittelbarer Grenzbauten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufeinander abzustimmen.

Bei geneigten Dächern ist Ziegel- oder Pfannendeckung sowie Betondachsteine vorzusehen. Die Farben müssen dem Spektrum Braun-Rot angehören. Die Gestaltungsregeln für Deckungsmaterialien gelten nicht, sofern die Dächer in Verbindung mit Elementen gestaltet werden, die der Einsparung von Primärenergieträgern dienen. Diese Elemente sind in die Dachfläche einzubinden und müssen aus nichtreflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten sind zulässig als stehende Gauben bis max. 1/2 der Gebäudelänge. Abstand zum Hauptfirst mind. 1,0 m (Ansichtsmaß), Abstand zum Giebel mind. 1,5 m.

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeteile müssen überwiegend als verputzte Flächen in gedeckten Farben ausgebildet werden. Holzschalungen, Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind zugelassen. Reflektierende, schwarzfarbige oder grellfarbige Materialien oder Farben sind nicht zugelassen.

8. Garagen

Garagen über der Geländeoberfläche sind baulich mit dem Hauptgebäude zu verbinden, sofern die Planzeichnung keine abweichende Festsetzung bezügl. der Flächen für Garagen ausweist.

Garagen an der Grundstücksgrenze müssen so gestaltet sein, daß ggf. auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten eine ähnliche Garage errichtet werden kann.

Oberirdische Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Ausnahmsweise können talseits des Hauptgebäudes liegende Garagen aber auch als Terrassen genutzt werden.

9. Antennen Parabolantennen sind nichtstörend anzubringen und farblich dem Hintergrund anzupassen.
10. Werbeanlagen Hinweisschilder für bestimmte Bauträger oder Bauformen sind nur an dem betroffenen Gebäude zugelassen, nicht jedoch an den Zufahrtsstraßen oder nicht betroffenen Gebäuden.
11. Versorgungsleitungen Die Leitungen für Elt., Post oder Gas sind nach den Bedingungen des jeweiligen Lieferwerks unterirdisch zu verlegen.
12. Einfriedungen Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur als Zäune zulässig, die mit Büschen hinterpflanzt sind. Stacheldraht ist nicht zugelassen.
- Sämtliche Einfriedungen in den Zonen zwischen öffentl. Verkehrsflächen und Bebauung dürfen max. 0,80 m hoch sein, in den übrigen Bereichen 1,50 m. Sockelmauern sind nur als notwendige Stützmauern bei Straßeneinschnitten zulässig; Höhe max. 1/3 der Böschungshöhe.
- Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit an den Straßen nicht beeinträchtigen. Pflanzungen müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden. Bei Verkehrsflächen ohne Gehweg ist die Einfriedung mind. 0,70 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
- Bei Einfriedungen und Bepflanzungen entlang den landwirtschaftlichen Flächen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für außerhalb geschlossener Wohnbezirke einzuhalten.
- Zum Außenbereich sind nur eingewachsene Knotengeflechte (sog. Wildschutzzäune) von max. 1,0 m zulässig.
- Als Sichtschutzeinrichtung bis zu einer Höhe von 2,0 m sind zulässig:
- Hecken
 - naturbelassenes oder braun imprägniertes Holz in waagrechten oder senkrechten Strukturen.
- Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen - wobei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist - folgende Längen nicht überschreiten: 8,0 m entlang einer Grundstücksgrenze und insgesamt 14 m.

13. Stellplätze und sonstige unbebaute Grundstücksflächen

Offene Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit Schotterrasen, Betongrasplatten oder Verbundstein herzustellen. Eine geschlossene Oberfläche (z.B. Schwarzdecke) ist nicht zugelassen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Vorplätze, Vorgärten und andere unbebaute Grundstücksflächen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen verwendet werden.

Auf den Grundstücken sind verdeckte Plätze für bewegliche Abfallbehälter einzurichten, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden.

14. Baugrunduntersuchung:

(vgl. Ziff. 3 der Begründung)

Aus ingenieurgeologischer Sicht werden vom geol. Landesamt Baugrunduntersuchungen empfohlen.

15. Bauvorlagen

Mit den Bauvorlagen sind mind. zwei Geländeprofile einzureichen, die jeweils am rechten und linken Hausgrund liegen müssen.

Die Höhen sind auf NN zu beziehen.

Die Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sind darzustellen.

16. Archäologische Denkmale:

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen in unverändertem Zustand zu lassen, sofern nicht vom Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird.

17. Straßenbeleuchtung:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

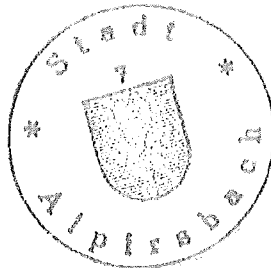
auf seinem Grundstück zu dulden. Es ist vorher zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen der o.a. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen; er kann stattdessen eine angemessene Entschädigung in Geld zahlen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

Aufgestellt: Sulz a.N., den 15.06.1991, geändert 18.01.1994

Dipl.-Ing. Jens Lohmann
Architekt
Jens Lohmann
Friedrich-List-Str. 27
7247 Sulz a.N.

Anerkannt: Alpirsbach, den ... 13.6.1995



Wanig
.....
(Bürgermeister)