



III. Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) In
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichen - Verordnung (PLZ-VO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

Auf Grund des § 9 Abs. 1 - 3 (BauGB) in Verbindung mit der BauNVO werden für das Gebiet des Bebauungsplanes „Schöferle“ folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan (Lageplan M = 1 : 500 vom 23.05.2006) schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 - 9 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhen siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das ganze Gebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Zi. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Baufenster ist freigestellt.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Zi. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den durch die o.a. zugelassene Nutzung ausgewiesenen Flächen sowie des weiteren nur an den im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Stellen für öffentliche Stellplätze zulässig.

8. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Zi. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

9. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im graphischen Teil sind in der Nutzungsschablone Traufhöhen für Berg- und Talseite sowie die Firsthöhe festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden vom Architekten aufgrund der dem Baugesuch beizufügenden Geländeschnitte nachgewiesen.



Sie werden vom Baurechtsamt überprüft und in der Baugenehmigung festgesetzt.

10. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Zi. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan oder Grünordnungsplan mit Pflanzgebot belegten Flächen (Pflz) sind entsprechend anzulegen. Dies gilt auch für private Grundstücke. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist darin eingeschlossen.

Sofern für ein Grundstück ein Pflanzgebot vorgesehen ist, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage des B-Planes beigelegt werden. Bereits bepflanzte Bereiche sind im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b versehen, d.h. die vorhandenen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstigen Bepflanzungen müssen erhalten bleiben.

Die Pflanzliste aus Abschnitt VI gilt als Festsetzung.

11. Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Bei der Erstellung von Gebäuden ist mit dem Anfall einer größeren Menge Aushub zu rechnen. Die EFH ist deshalb so zu wählen, dass der anfallende Aushub auf dem Grundstück verteilt verbleiben kann.

12. Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Bauplätze erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Oberflächen- und Dränagewasser sind dem Regenwasserkanal zuzuführen. Um den Vorfluter hydraulisch nicht zu überlasten sollte von den Bauplätzen in etwa der Abfluss in das Oberflächenwasserkanalsystem eingeleitet werden, der auch vom natürlichen Gelände abgeflossen wäre. Dies kann durch Versickerung nur bedingt erreicht werden, da der Untergrund dies nicht an allen Stellen zulässt. Eine Versickerung ist nur durch eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht.

Die Retention ist mit einer Zisterne mit Rückhalteraum und gedrosseltem Abfluss zu realisieren. Ähnliche technische Ausführungen sind zulässig. Die Dimensionierung der Versickerung- bzw. Retentionsanlage hat mittels des vereinfachten Verfahrens nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.

Bemessungshilfen können dem Arbeitsblatt bzw. dem Teilkanalplan entnommen werden.

Im Entwässerungsgesuch sind die Bemessung und die Umsetzung der Retention nachzuweisen.

Ausgefertigt:

Glatten, den 01. Aug. 2006

Pfeifer
Bürgermeister





IV. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform

Die Dachformen sind freigestellt.

2. Dachdeckung

Es dürfen keine glasierten oder spiegelnden Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zulässig, sie müssen jedoch aus nicht reflektierendem Material bestehen. Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind danach z. B. Dachdeckungen aus Kupfer und unbeschichteten Stahlblechen oder Titanzinkblech, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Breite von 2/3 der Dachseite zulässig. Bei Wiederkehren ist eine Länge von maximal der Standardgiebelbreite des Gebäudes zulässig.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m an der Straßenseite und bis 1,50 m an den anderen Grundstückseiten zulässig. Einfriedigungen aus heimischen Gehölzen sind besonders gewünscht.

5. Leitungen

Die Versorgungsleitungen für Stark- und Schwachstrom, einschließlich der Fernmeldeleitungen, sind verkabelt zu verlegen. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenverträgliche Natriumdampfniederdruckleuchten zu verwenden.

6. Antennen

Für das Gebiet besteht die Möglichkeit der Abnahme von Kommunikationsanbietern über Kabeleinrichtungen. Weitere freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind deshalb nicht zugelassen. Sofern Einzelantennen notwendig werden, sind sie unter Dach anzubringen.

7. Geländegestaltung

Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen z.B. beim Bau weiterer Stellplätze auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden. Böschungen sind sanft zu verziehen. Das Gelände der Nachbargrundstücke ist in den entsprechenden Baugesuchen darzustellen.

Bei einem Pflanzgebot im Bebauungsplan ist bei Vorlage des Baugesuchs z. B. für weitere Stellplätze, ein Bepflanzungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes mitzuliefern.

Den Baugesuchen nach Nr. 1 sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandene Gebäude, beizufügen.

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung ist beim Landratsamt Freudenstadt, Vermessungsamt zu beantragen. Gesetzliche Grundlage ist seit der Neufassung des Vermessungsgesetzes hierbei § 18.

8. Anpflanzungen

Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sollten die unüberbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt, unterhalten werden. Die Einstreuung von Großgrün (kronenbildende Bäume) ist wünschenswert. (siehe auch II Zi. 12). Es gilt die Pflanzliste aus Abschnitt VI als Festsetzung.



9. Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Bauplätze erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Oberflächen- und Dränagewasser sind dem Regenwasserkanal zuzuführen. Um den Vorfluter hydraulisch nicht zu überlasten sollte von den Bauplätzen in etwa der Abfluss in das Oberflächenwasserkanalsystem eingeleitet werden, der auch vom natürlichen Gelände abgeflossen wäre. Dies kann durch Versickerung nur bedingt erreicht werden, da der Untergrund dies nicht an allen Stellen zulässt. Eine Versickerung ist nur durch eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht. *zulässig!*

Die Retention ist mit einer Zisterne mit Rückhalteraum und gedrosseltem Abfluss zu realisieren. *Ähnliche technische Ausführungen sind zulässig. Die Dimensionierung der Versickerung- bzw. Retentionsanlage hat mittels des vereinfachten Verfahrens nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu erfolgen.

Bemessungshilfen können dem Arbeitsblatt bzw. dem Teilkanalplan entnommen werden.

Im Entwässerungsgesuch sind die Bemessung und die Umsetzung der Retention nachzuweisen.

Ausgefertigt:
Glatten, den

01. Aug. 2006

Pfeifer
Bürgermeister



* Anmerk.

aber nur wenn nicht andersweitig machbar

Hei Schittenhelm am 30.3.09!!



V. Hinweise

1. In den Baugesuchsunterlagen sind Einfriedigungen, Parkplätze, Lagerflächen, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen.
2. Bei einem Pflanzgebot im Bebauungsplan (Grünordnungsplan) ist bei Vorlage des Baugesuchs ein Be-pflanzungsplan, auf der Grundlage des Grünordnungsplanes, mitzuliefern.
3. Dem Baugesuch sind genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des vorherigen und des geplanten Geländes, sowie evtl. vorhandener Gebäude, beizufügen.
4. Der Eigentümer hat das Anbringen von
 - Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zube-hörs und
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.
 - Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. 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.
5. Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden) sollte im Plangebiet belassen und für spätere Re-kultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).
6. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde ent-deckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Ausgefertigt:
Glatten, den

01. Aug. 2006

Pfeifer
Bürgermeister





VI. Pflanzliste

siehe nachfolgende Liste

Ausgefertigt
Glatten, den 01. Aug. 2006

Pfeifer
Bürgermeister



Redaktionelle Anmerkung:
Die Ausfertigung bezieht sich auf den nachfolgend eingestellten Text