10/

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

GEMEINDE	ESCHBRONN
ORTSTEIL	LOCHERHOF
LANDKREIS	ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN
» STERNENDACHSBÜHL «

Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Lageplanes werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Rechtsgrundlagen**	**1**
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**2**
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3	Zahl der Vollgeschosse	4
2.4	Bauweise	4
2.5	Flächen für Garagen	4

Ziffer	Inhalt	Seite
2.6	Herstellen der Verkehrsflächen	4
2.7	Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten	4
2.8	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	5
2.9	Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern	5
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	7
2.11	Maximale Höhen von Gebäuden	7
3.	**Nachrichtliche Übernahme**	**7**
3.1	Archäologische Denkmalpflege	7

GEMEINDE	**ESCHBRONN**
ORTSTEIL	**LOCHERHOF**
LANDKREIS	**ROTTWEIL**

B E B A U U N G S P L A N

» STERNENDACHSBÜHL «

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S.137).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz von 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

1.5 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).

1.6 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.

1.7 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

1.8 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 Wassergesetz (WG) durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und –beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, (GBl. 422).

1.9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung -UVPG- vom 12.02.1990, Stand 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950 – FNA-Nr. 2129-20).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1–23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 5 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

2.1.2 Dorfgebiet (MD) - § 5 BauNVO

zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche Zwecke

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2.1.3 Weitere Festsetzungen zu den Ziffern 2.1.1 und 2.1.2

Nebenanlagen
(§ 14 (1) und (2) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen.

Für die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als »Allgemeines Wohngebiet« und »Dorfgebiet« festgesetzten Teilbereiche sind als Nebenanlagen zugelassen:

- Pergolen und offene Freisitze
- je ein Gewächshaus und je eine Gerätehütte bis 40 m³ umbauten Raum
- Spielgeräte
- Holzsichtschutzzäune im Bereich von Terrassen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude mit den max. Maßen über Boden: Höhe = 2,0 m, Gesamtabwicklungslänge 8,0 m.

2.1.4 Flächen für besondere Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- verkehrsberuhigte Flächen (Mischverkehrsflächen).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)

- max. zwei Vollgeschosse.

2.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- offene Bauweise.

2.5 Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie anderen Festsetzungen dieser planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder örtlichen Bauvorschriften nicht entgegenstehen.

2.6 Herstellen der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücken mit einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2.7 Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Festgesetzt ist:

- max. zwei Wohneinheiten je Gebäude.

2.8 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

2.8.1 Sichtfelder

An den Straßeneinmündungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen wie z. B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätzen, Aufschüttungen von mehr als 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

2.8.2 Leitungsrechte

- Ver- und Entsorgung
  Die hierfür im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ausgewiesenen Flächen dienen zur Errichtung, Einlegung, Unterhaltung und bei Bedarf zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Gemäß Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

2.9.1 Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen (PFF 1) - öffentlich -

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und/oder Bodendeckern zu bepflanzen.

2.9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PFF 2) - öffentlich -

Festgesetzt sind straßenraum- und standortgerechte Bäume II. Ordnung und Sträucher.

2.9.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PFF 3) - privat -

An den im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Standorten ist ein klein- bis mittelkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

Siedlungsgrün mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, unter Beachtung des Nachbarrechtes.

2.9.4 Flächenhafte Pflanzfestsetzungen (PFF 4) - privat -

Die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) mit PFF 4 festgesetzten Vorgartenflächen sind als gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf den festgesetzten Flächen ist ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dessen Standort den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Auf den mit PFF 4 bezeichneten Flächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung einbezogen werden und mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss angelegt werden.

Erst-Garagen und/oder Carports, die in Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet werden, können auf den Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie anderen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereiches nicht entgegenstehen.

Flächen für Garagen, Zufahrten und Stellplatzflächen in Vorgartenbereichen müssen sich in der Gesamtheit ihrer Flächenbeanspruchung der Größe der jeweiligen Vorgartenflächen unterordnen.

Freistehende Garagen sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen die wie Gebäude wirken sind auf den Vorgartenflächen nicht zulässig.

2.9.5 Abgrenzung zur freien Flur (PFF 5) - privat –

Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen.

2.9.6 Private Grünfläche (PFF 6)

Wiesenfläche mit Obstbäumen.

2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Allgemein

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Oberboden und der kulturfähige Unterboden bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und soweit für den künftigen Wiedereinbau benötigt, sachgerecht zu lagern.

2.10.2 Grünflächen mit Anlagen zur Regenwasserreinigung und Regenwasserrückhaltung -öffentlich-

Zur geordneten Reinigung und Rückhaltung von anfallenden Niederschlagswässern aus dem Baugebiet sowie Außenbereich, werden Erdmulden ausgeformt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

2.10.3 Dränungen

Dränungen dürfen nicht an die Kanalisation (Schmutz- und/oder Mischwasser) angeschlossen werden.

2.11 Maximale Höhen von Gebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für die maximalen Gebäudehöhen (auf NN bezogen), gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz -DSchG-)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes zutage treten.

Das Amt ist auch hinzuzuziehen wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Aufgestellt,

Eschbronn, den 23.04.2002
ergänzt, am 23.07.2002

.....
(Walter E. Ziegler)
Bürgermeister

GEMEINDE ESCHBRONN 1 LANDKREIS ROTTWEIL

Ausgefertigt:

Eschbronn, den 24. 07. 02

.....
(Walter E. Ziegler)
Bürgermeister

GEMEINDE ESCHBRONN 1 LANDKREIS ROTTWEIL

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
durch Erlaß vom
Landratsamt Rottweil

29. Okt. 2002

Walde
1. Landesbeamter

LANDRATSAMT ROTTWEIL