

Fertigung:

Anlage:.....3

Blatt:.....1 - 7

Schriftliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des

- a) Bebauungsplans "Bubenbach - Mitte" und den**
- b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

**der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald),
OT Bubenbach (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 - 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

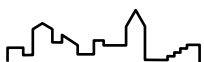
Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Die untere Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhe ist die Höhe der erschließenden Straße - gemessen in der Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.

2.2.2 Die max. zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die untere Bezugshöhe festgesetzt. Dachgauben sind dabei nicht anzurechnen (s. auch Ziff. 2.2.5).



- 2.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die untere Bezugshöhe festgesetzt, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.
- 2.2.4 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Dies ist durch Baulast verbindlich zu sichern.
- 2.2.5 Durch eine entsprechende Geländemodellierung ist sicherzustellen, dass die "Ansichtshöhe" der Talseite - gemessen zwischen hergestellter Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und geplantem Gelände - an keiner Stelle 7,20 m übersteigt. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Kellerabgänge. Dachgauben sind dabei nicht anzurechnen.

3 Bauweise • Überbaubare Grundstücksfläche

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

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
ED -offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Werden Doppelhäuser errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan. Abweichungen der Firstrichtung bis zu max. 10° sind zulässig, wenn die ausgewiesenen Baugrenzen damit nicht überschritten werden.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in einem Abstand von mehr als 15,00 m zur Erschließungsstraße.

Bei Garagen beträgt der Abstand zur Erschließungsstraße mind. 3,00 m, wenn auf dem Grundstück nicht "Flächen für Garagen" ausgewiesen sind.

Bei offenen Carports beträgt der Abstand zur Erschließungsstraße mind. 1,00 m.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die im Westen des Teilbereichs A ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Sicherung der vorhandenen Leitungen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Gemäß Eintrag im Plan werden in Teil A Teilflächen des Flst.Nr. 5/2 mit einem 3 m breiten Leitungsrecht (lr1 und lr2) zugunsten der Gemeinde Eisenbach belastet. Die Leitung lr2 wird bei Bedarf an den südlichen Rand des Grundstücks verlegt.

8.2 Gemäß Eintrag im Plan werden in Teil B Teilflächen des Flst.Nr. 33 mit einem 3 m breiten Leitungsrecht (lr3) zugunsten der Gemeinde Eisenbach und der erschlossenen Grundstücke belastet.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Eine Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

9.2 Dachbegrünung

Dachflächen unter 10° Dachneigung sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Kleine Dachflächen (unter 5 m²) sind hiervon ausgenommen.

10 Artenliste

10.1 Gehölzpflanzungen zur Eingrünung

Die nachfolgenden Gehölze wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Stadt Titisee-Neustadt entnommen und sind zur Eingrünung zu verwenden.

Titisee-Neustadt Herkunftsgebiet (7): Süddeut. Hügel- und Berland
Naturraum (154): Südöstlicher Schwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Große Bäume:

SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh*	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi*	Betula pendula	(Hänge-Birke) *1
Es*	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche) *3

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle) *1
ZP*	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi*	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
HRo	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

10.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Zur Anpflanzung von **Laubbäumen** auf privaten Grundstücken können Baumarten entsprechend der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" sowie vergleichbare Arten verwendet werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten **Obstgehölze** soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Tafeläpfel: Jakob Fischer, Roter Berlepsch, Boskoop, Brettacher, Zabergaurenette

Mostäpfel: Börtlinger Weinapfel, Hauxapfel, Bohnapfel, Maunzenapfel, Bitterfelder

Birnensorten wie:

Palmischbirne, Wilde Eierbirne, Karcherbirne, Metzger Bratbirne, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach oder abgewalmte Satteldächer

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

1.1.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer mit 40° Dachneigungen herzustellen. Abweichend sind Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zulässig, wenn verbindlich gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Gauben, Erker, Vordach etc.) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.2 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig. Erforderliche Stützmauern sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Garagenzufahrten ist sicherzustellen, dass ausreichende Sichtflächen freigehalten werden, die eine sichere Zu- und Ausfahrt von dem Grundstück ermöglichen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Baugrundstücken, Grünflächen, Verkehrsflächen etc. ist das Gelände abzuböschern, soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das gesamte Planungsgebiet festgelegt mit 1,5 Stellplätze je Wohnung - unabhängig von der Größe der Wohnung.

Bruchteile der Stellplätze sind aufzurunden.

Freiburg, den 06.07.2022 BU-ta
14.11.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

 179Pla03.doc

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmen.

Eisenbach (Hochschwa.), den

.....
Karlheinz Rontke, Bürgermeister

