

Fassung vom 2017-04-24
Projekt Nr.: 2016-040

Anlage: 4
1. Fertigung



Gemeinde Vörstetten
Kirchstraße 2
79279 Vörstetten

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 5. Bebauungsplan- änderung

**Bebauungsplan : „Gottesacker, 5. Änderung“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Vörstetten,

Planer:

Bürgermeister:

Lars Brügger

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 18.02.1980 einschließlich der rechtskräftigen vier Bebauungsplanänderungen **für den Änderungsbereich dieser 5. Bebauungsplanänderung** wie folgt geändert bzw. ergänzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Unterziffer 2.3 wird wie folgt neu gefasst:

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Unterziffer 5.1 wird wie folgt ergänzt:

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Unterziffern 6.2 (Sockelhöhe) und 6.3 (Kniestockhöhe) entfallen ersatzlos

Als Unterziffer 6.6 wird neu aufgenommen:

Die Firsthöhe darf, straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenbegrenzungslinie bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen, maximal 9,00 m betragen.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Bezugspunkt der Straßenbegrenzungslinie heranzuziehen.

7. Garagen und Stellplätze § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA

Die Unterziffern 7.1 – 7.4 entfallen ersatzlos

Als Unterziffer 7.5 wird neu aufgenommen:

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports dürfen lediglich innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Die Unterziffer 1.2 wird wie folgt neu gefasst:

Die Dachform von baulichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachaufbauten und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe) ist, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen pro Dachseite maximal 1/3 der Dachlänge umfassen. Die einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrem Außenmaß auf 3,00 m beschränkt. Bei mehreren Dachaufbauten oder Dacheinschnitten pro Dachseite sind diese in ihrer Größe (Höhe und Breite) sowie Gestaltung (Dachneigung und Dachform) aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten. Der Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Bei Dacheinschnitten muss die Dachfläche bis zur Brüstungshöhe erhalten bleiben.

2. Dachneigung

Als Unterziffer 2.2 wird neu aufgenommen:

Die Dachneigung von baulichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf 0 – 10° beschränkt.

Die Dachneigung von Dachaufbauten und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) ist frei wählbar.

3. Dachdeckung

Die Unterziffer 3.1 wird wie folgt neu gefasst:

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, bauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Dachaufbauten, Wiederkehre

5. Einfriedungen

Die Unterziffer 5.1 wird wie folgt neu gefasst:

Als Einfriedungen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen (Hecken),
- künstliche Einfriedungen, sofern sie straßenseitig blickdicht durch Hecken begrünt werden.

Gabionenmauern sind ausgeschlossen.

Entlang öffentlicher Wege und Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 0,80 m betragen. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe auf maximal 1,50 m begrenzt.

IV. Hinweise

Als Ziffern 2 - 5 wird neu aufgenommen:

2. Farbe der Dacheindeckung von Hauptgebäuden

Als Farbe der Dacheindeckung sind bevorzugt rote bis braune, graue oder anthrazite Farbtöne zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

3. Abfallrecht

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamts Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4. Grünplanung

Im Rahmen der Grünplanung sollte auf die Pflanzung allergener sowie stark giftiger Pflanzen verzichtet werden.

5. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung sollte durch den Bauherrn daher so früh wie möglich eine Information an den Bauherren-Service erfolgen an: Bauherren-Service, www.telekom.de/bauherren, Tel. 0800 33 01903

Aufgestellt: Lahr, 05.04.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin