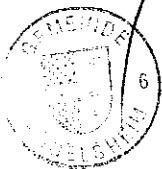

Gemeinde Hügelsheim
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan
„Hinten am Ort und Bruchweg“
2. Änderung und Neufassung

Textliche Festsetzungen

Inhalt	Seite
Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen für das Teilgebiet 1 Rechtsgrundlagen	2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen für das Teilgebiet 2 Rechtsgrundlagen	5
3. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen	8
4. Örtliche Bauvorschriften für das Teilgebiet 2 Rechtsgrundlagen	9

Hügelsheim, den 20. OKT. 2003



Dehmelt
Herr Dehmelt
Bürgermeister

Lauf, 8. Okt. 03 Fre/we

ZiNK
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

Julian

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für das Teilgebiet 1

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.2001 BGBl. I 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Sondergebiet Schule und Mehrzweckhalle gemäß § 11 BauNVO

1.1.2 Unzulässige Ausnahmen der Nutzung im WA1

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

1.1.3 Sondergebiet Schule mit Schulsportplatz und Mehrzweckhalle (§ 11 Abs. 2, Satz 1)

Im Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung Schule mit Schulsportplatz und Mehrzweckhalle sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig, die den typischen gemeindlichen, sportlichen und gewerblichen Nutzungen einer Mehrzweckhalle (u.a. Faschingsveranstaltungen, Sportveranstaltungen, Empfänge, Discos) bzw. den Nutzungen der Schule und des allg. Schulsports dienen. Dies schließt Parkplätze für die oben genannten Nutzungen ein.

Der Störgrad im Bezug auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung wird wie folgt festgesetzt:

Bei der Nutzung der Mehrzweckhalle sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für **Allgemeine Wohngebiete** der 18.BImSchV vom 19.Juli.1991 einzuhalten. Ergänzend wird die Freizeitlärm - Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) verwandt.

Werktags und am Wochenende:

Werktags bzw. am Wochenende sind während der Ruhezeiten (von 6 Uhr bis 8 Uhr und von 20 Uhr bis 22 Uhr bzw. 7 bis 9 Uhr und von 13 bis 15 Uhr, 20 bis 22 Uhr) gemäß der 18. BImSchV (§2 Abs. 2) folgende Immissionsrichtwerte für das allgemeine Wohngebiet einzuhalten:

Tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Der PKW- Abfahrtsverkehr ist zusätzlich in der Zeit von 22.00 Uhr bis 22.30 Uhr erlaubt, es dürfen 45 dB(A) - MI Nachtwert - nicht überschritten werden. Es ist auf dem Weg zum Auto darauf zu achten, laute Gespräche, Türschlagen u. ä. zu vermeiden.

Seltene Ereignisse

Hierbei ist darauf zu achten, daß die Anzahl der Tage oder Nächte an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ überschritten werden maximal 15 betragen darf. Bezüglich der Art der Veranstaltung wird festgesetzt, daß nicht mehr als 12 Veranstaltungen nicht sportlicher Art sein dürfen. Gemäß Anhang Nr. 1.5 der 18.BImSchV.

Es dürfen	
Tags außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
Nachts	55 dB(A)

gemäß Kapitel 4.4 der (Muster-) Freizeitlärm - Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) nicht überschritten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude und bauliche Anlagen (Antennen, Masten u.ä.) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 148,92 m + NN nicht überschreiten (vgl. Planeintrag)

1.3 Bauweise: überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

1.4 Flächen für die Versorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen zur Unterbringung einer Trafostation.

1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

(§ 34 BauGB)

Sind für Bauvorhaben durch den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen nicht geregelt, so gilt zusätzlich § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen für Teilgebiet 2

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.2001 BGBl. I 3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

2.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2.1.2 Unzulässige Ausnahmen der Nutzung WA 2

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der max. Firsthöhe (FH) und der max. Wandhöhe (WH) der Gebäude. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

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

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Wandhöhe (WH) beträgt max. 7,20m und wird durch die äußeren Schnittpunkte der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, jeweils gemessen in der Gebäudemitte ab Oberkante (OK) der zugehörigen Erschließungsstraße in Straßenmitte definiert.

Gebäude und bauliche Anlagen (Antennen, Masten u.ä.) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 148,92 m + NN nicht überschreiten (vgl. Planeintrag)

Die max. Firsthöhe (FH) beträgt max. 11,40 m und wird gemessen zwischen OK First und OK der zugehörigen Erschließungsstraße (Achse) in Gebäudemitte.

2.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO – Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Eintrag im Plan.

2.6 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

- Soweit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude (Nebengebäude) darstellen, sind diese nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten.
- Versorgungsanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Carports auch auf anderen Grundstücksflächen zulässig sein, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

2.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Die öffentliche Erschließungsstraße auf Flurstück Nr. 33/1 ist Mischverkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeugverkehr. Entlang der Zufahrt zu Flurstück Nr. 3979/1 und der oben genannten Straße befinden sich private Stellplätze. Eine Rad- und Fußwegverbindung führt entlang des Spielplatzes zur Jahnstraße.

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten eines eingeschränkten Personenkreises

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Eigentümers Flurstück Nr. 3979/1.

3. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Luftverkehr

In südlicher Richtung außerhalb der Ortschaft Hügelsheim befindet sich ein ehemals militärisch genutztes Flugplatzareal und wird inzwischen auf Grund entsprechender luftrechtlicher Genehmigungen als Verkehrsflughafen Karlsruhe/Baden (Baden-Airport) weiterbetrieben. Die in diesem Zusammenhang noch bestehenden militärischen Fluglärmszonen sind nachrichtlich in den Plan eingetragen.

Die Verordnung des Bundesministeriums über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Söllingen wurde bisher nicht aufgehoben bzw. geändert. Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich danach in Teilen in den Schutzzonen 1 und 2.

Der künftige Handhabung der Baurechtsbehörden mit den bestehenden Lärmschutz-zonen wird eine Prognose der in Zukunft zu erwartenden Neuabgrenzung der Lärm schutzbereiche bzw. der in Zukunft zu erwartenden Lärmbelastung im Umfeld des Flughafens zu Grunde gelegt.

Innerhalb der Schutzzone 1 sowie auch in der Schutzzone 2 und außerhalb der 60 dB(A)-Kontur bedarf es im Rahmen der Darstellung geplanter Bauflächen bzw. der Festsetzung von Baugebieten einer qualifizierten Auseinandersetzung mit der künftig zu erwartenden Immissionssituation. Je nach Lärmbelastung ist ggf. auch die Festsetzung von bestimmten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird das Landratsamt als untere Bau-rechtsbehörde künftig bei allen Bauvorhaben mit Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzun-gen innerhalb der 55 und 60 dB(A)-Kontur den Nachweis entsprechender Schallschutzmaßnahmen fordern.

- Im gesamten Plangebiet ist mit Fluglärm zu rechnen
- Errichtung von temporären Anlagen und Geräten:

Bei der Errichtung von temporären Anlagen und Geräten (z.B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen etc.) wird darauf hingewiesen, daß es im Be-reich des Bebauungsplangebietes der luftrechtlichen Genehmigung bedarf, sofern damit eine Höhe von 148,92 m ü. NN überschritten wird (vgl. § 15 LuftVG). Ent-sprechende Anträge sind mindestens drei Wochen vor der geplanten Aufstellung zu richten an das

Ministerium für Umwelt und Verkehr
Referat Luftverkehr
Postfach 10 34 39
70029 Stuttgart
Fax (0711) 126-1099

4. Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ Teilgebiet 2

Rechtsgrundlagen

- § 74 LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58)

4.1 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

nicht zugelassen sind:

Verkleidungen aus Blech, Kunststoffen und entsprechenden Werkstoffen sowie verspiegeltes und reflektierendes Material.

Farben der Fassade:

Für die Außenanstriche von Gebäuden sind die Farben der Erdfarbenskala (regionale Farben) mit hellen bis mittleren Sättigungsgraden zugelassen. Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

4.2 Dachform und Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

- Satteldächer – DN 30-45 °

Dachaufbauten sind zulässig.

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenform.
- Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge.

Bei Dachaufbauten und -einschnitten muss der Abstand vom Giebel, vom unteren Dachrand, vom First des Hauptdaches und vom Ortgang jeweils mind. 1,00 m betragen (in der Schräge gemessen). Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen, etc.

Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in nicht glänzenden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell bis mittelgrau, sowie begrünte Dächer. Kupfer- zink- und bleigedeckte Dächer sind nicht zugelassen, sofern sie nicht durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhaft nicht glänzende Lackierung) gegen eine

Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker sind hiervon ausgenommen.

Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbau

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. $\frac{1}{2}$ der angrenzenden Gebäudelängen begrenzt. Der Abstand zum First hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Ortsgangwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

4.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4.4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen und –zufahrten sind dicht zu befestigen.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen, Pflaster mit RASFUGEN oder in Schotterrasen herzustellen.

Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

4.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh- Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

4.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsfreileitungen sind erdverkabelt auszuführen.

4.7 Anzahl notwendiger Stellplätze

(§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird folgendes festgesetzt:
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.

(Lauf, 8. Okt. 03 Fre/we)