

GEMEINDE KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

BAUVORSCHRIFTEN

ZUR

ERWEITERUNG UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " ZINNET " ORTSTEIL WEILER

Rechtsgrundlagen

Aufgrund § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 13. März 1987 (BGBl. S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. S. 1458) werden folgende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind Tankstellen unzulässig.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden;
Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,0 m sein und insgesamt 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschößzahl sowie die Grund- und Geschößflächenzahl sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.5 Garagen und Stellplätze

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Garagenstandorte sind zwingend. Ansonsten sind Garagen und überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Pro Wohnung bis einschl. 60,0 m² Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz, bei größeren Wohnungen (über 60,0 m²) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen

1.6 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude wird durch die im Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen eingetragene Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

1.7 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist offene Bauweise festgesetzt.
Bei den Hauptgebäuden sind neben Einzelhäusern z.T. auch Doppelhäuser zulässig. Wegen teilweise bestehender Grenzbebauung im Dorfgebiet (MD) wird dort abweichende (a) Bauweise für einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhen, Außenwände

Die Traufhöhe darf, gemessen von Oberkante EG- Rohfußboden bis Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren, bei 1-geschossiger Bauweise ^{4,00} 3,40 m und bei 2-geschossiger Bauweise ^{6,20} 5,90 m nicht überschreiten.

Zusätzlich wird die Firsthöhe bei den Gebäuden Nr. 16/18/20/22/24/26 und 28, gemessen von Oberkante EG - Rohfußboden bis Unterkante Sparren im First auf maximal 9,00 m festgesetzt.

Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe ist für die einzelnen Gebäude im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind einander, ohne Stützkörper, höhengleich anzupassen.

2.2 Außenwandflächen

Bei Wandflächen sind glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne unzulässig.

Für die Dachdeckung sind graue und anthrazitfarbene Materialien unzulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.

2.3 Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben

Als Dachformen sind zulässig:

Satteldächer, Walm-/Krüppelwalm - und versetzte Pultdächer.

Die Dachneigungen für Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil festgesetzt..

Dachgauben sind zulässig.

- a) In ihrer Gesamtbreite dürfen sie die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
- b) Vom Ortgang her haben die Gauben einen Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.
- c) Zwischen Dachtraufe und Dachgaube, sowie zwischen dem Anschnitt (Firstlinie) des Gaubendaches und dem First des Hauptdaches müssen jeweils mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- d) Bei den Dachgaubenfenstern sind stehende Formate zu wählen.
- e) Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Bei Tonnengauben und flach geneigten Dachgauben ist Blech als Dachdeckung zulässig.

Die Dachneigung freistehender Mehrfachgaragen wird auf 28 ° bis 33 ° begrenzt

Bei Garagen die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, ist die Dachneigung der des Hauptgebäudes anzupassen.

2.4 Abgrabungen, Böschungsfußmauern

Zum Schutze des Grundwassers sind Abgrabungen des natürlichen Bodenprofils außerhalb baulicher Anlagen (z.B. für Lichthöfe oder zur Geländemodellierung) nur zur Herstellung breitflächig, flach ausgeformter Versickerungseinrichtungen (z. B. Gartenteiche) erlaubt.

Böschungsfußmauern sind innerhalb von Baugrundstücken aus Holzschwellen, Rundhölzern und Natursteinen bis zu einer Höhe von 0,50 m über Gelände zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,80m einzuhalten.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken, Holz- und Drahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Die Einfriedungen müssen von Grenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen um 0,80 m zurückgesetzt werden. Diese Seitenstreifen sind als Schneeablageflächen freizuhalten.

Einfriedungen sind gegen öffentliche Verkehrsflächen hin zu begrünen.

2.6 Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten

Flächen für Stellplätze, Hofflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Verunreinigungen des Untergrundes und Gefährdungen der Grundwassers müssen vermieden werden.

Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge dürfen bis zu einer Breite von maximal 6,00 m zusammengefaßt werden.

2.7 Sichtflächen

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Sichtfelder sind ab 0,80 m über Fahrbahnrand von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Ausgenommen davon ist die Anpflanzung von Hochstamm-Einzelbäumen, deren Stamm nur unwesentlich sichtbehindernd ist und deren Krone erst 2,50 m über dem Fahrbahnrand beginnt.

2.8 Müllbehälter und Mülltonnen, Baustellenabfälle

Müllbehälter und -tonnen dürfen auf den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen nur dann ständig abgestellt werden, wenn sie zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abgeschirmt sind.

Die bei der Bautätigkeit auf den Grundstücken anfallenden Abfallstoffe sind den dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen.

2.9 Pflanzgebot

Für das Baugebiet gelten Pflanzgebote. Sie sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die von der Gemeinde gepflanzten Straßenbegleitbäume sind Bestandteil des Erschließungsaufwandes und werden Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner. Sie sind von diesen dauernd zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Dies gilt sinngemäß auch für den Schutz und den Erhalt bzw. die Pflege der als "erhaltenswert" besonders gekennzeichneten Bäume.

2.10 Entwässerung

Verschmutzte Abwässer sind vollständig und sicher im "geschlossenen System" an die Kanalisation anzuschließen. Die Dichtheit der Hausschmutzwasserleitungen ist durch eine Druckprüfung, ersatzweise durch eine optische Zustandserfassung mit Kanalfernaugie nachzuweisen. (Prüfprotokoll).

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das Drainagewasser soll versickern. Übereichanschlüsse von Versickerungseinrichtungen und Zisternen an die Mischwasserkanalisation sind wegen der Gefahr des Rückstaues verschmutzten Abwassers aus dem Schmutzwasserkanal mit Rückstaeinrichtungen zu versehen.

2.11 Boden- und Grundwasserschutz

Es sind nur solche Bautechniken, Bau- und Bauhilfsstoffe zulässig, die den Boden und das Grundwasser nicht gefährden.

Für die Verfüllung von Arbeitsräumen, Leitungsgräben, Geländeauffüllungen oder ähnliches, darf soweit möglich nur zuvor im Baugebiet gelöstes Aushubmaterial verwendet werden.

Fremdmaterial ist nur zulässig, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Entsprechend seiner wichtigen Bedeutung ist Mutterboden getrennt zu behandeln und als belebter Oberboden zu erhalten.

Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen außerhalb baulicher Anlagen sind unzulässig.

2.12 Elektroversorgung / Fernmeldeanlagen

Die oberirdische Versorgung über Freileitungen ist nicht zulässig.

Trassen für Erdkabel sind innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen vorhanden.

2.13 Hinweise:

1.

In der Wasserschutzzone III ist neben der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 11.2.1994 (Anlagenverordnung - VAWS) auch die Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet von Quell- und Grundwassererfassungen der Gemeinde Königsfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Verwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist nur zulässig, wenn die Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung vom 27. Juli 1988 sowie die Anlage 2 zu § 3, Abs. 2 Nr. 5 der Verordnung des Umweltministeriums über Schutzbestimmungen in Wasser- und Quellenschutzgebieten vom 8.8.1991 in der jeweils gültigen Fassung beachtet wird.

2.

Es wird empfohlen, nicht verschmutztes Regenwasser in Zisternen oder Regentonnen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Darüber hinaus wird begrüßt wenn nicht verunreinigtes Dachflächenregenwasser über breitflächig anzulegende Versickerungsmulden (z.B. in Form von Gartenteichen) auf jeweils eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Einer möglichst geringen Boden- und Grundwasserbelastung wegen sollten die unbefestigten Grundstücks- und Gartenflächen grundsätzlich so genutzt bzw. so bodenschonend und naturnah bewirtschaftet werden, daß dadurch der Untergrund nicht verunreinigt wird. (kein Einsatz von Pestiziden und/oder Herbiziden) Dies gilt besonders auch für die Bauzeit.

Zum Schutz des kulturfähigen Unterbodens und zur Einsparung von Deponieraum soll das auf den Grundstücken gelöste Erdmaterial soweit möglich innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.

Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich begrüßt.

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) dem

3.

Bodenfunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalspflege, Marienstraße 10 a, Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich anzuzeigen. Dies gilt sinngemäß, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Königsfeld, 9. Oktober 1996

H. Ziegler

Horst Ziegler
Bürgermeister

