

Bebauungsplan -Kirchberg-

Gemeinde Winden im Elztal,
Ortsteil Oberwinden

Textliche Festsetzungen

Planverfasser:

Gemeindeverwaltungsverband
Elzach
-Bauabteilung-

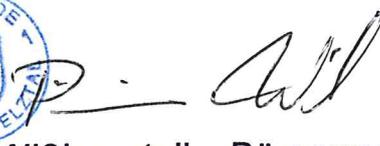
Dipl.Ing.(FH) S. Fritz



Gemeinde Winden im Elztal



P. Wißler, stellv. Bürgermeister



Elzach/Winden im Elztal, den 04.06.2003

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 11.09.2003
(§10 Abs. 2 BauGB)

Dr. Stratz



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan -Kirchberg-
der Gemeinde Winden im Elztal
im Ortsteil Oberwinden

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

B. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan –Kirchberg-) wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. (2) Nr. 3)
- Anlagen für Verwaltungen (Abs. (3) Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (Abs. (3) Nr. 4)
- Tankstellen (Abs. (3) Nr. 5)

1.2 **Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für örtliche Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. (2) Nr. 7)
- Gartenbaubetriebe (Abs. (2) Nr. 8)
- Tankstellen (Abs. (2) Nr. 9)
- Vergnügungsstätten (Abs. (3) . . .

1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Bauliche Nutzung siehe zeichnerische Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ
Geschossflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse II siehe zeichnerische Festsetzungen
überbaubare Flächen
max. Gebäudelänge

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Garagen in Vollgeschossen mit angerechnet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe: (gemessen am Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut)

Die zulässige Traufhöhe, bezogen auf Mitte zugeordneter Erschließungsstraße und Mitte Baukörper beträgt, sofern nicht in den Nutzungsschablonen festgelegt, bei:

Satteldach (SD) im WA- und MD-Gebiet

Traufhöhe max. 5,00 m,
min. 4,00 m

Pulldach (PD) im Gebiet für Gemeinbedarf (Kindergarten)

Traufhöhe max. 5,50 m,
min. 3,00 m

Pulldach (PD) im WA-Gebiet

Traufhöhe max. 5,00 m,
min. 4,00 m

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Für Garagen, Carports und Stellplätze gelten die Vorschriften des § 14 i.V.m. § 23 Abs. (5) BauNVO). Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,50 m betragen.

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

- 4.1 Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen dargestellt.
- 4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. (2) Bau NVO)
max. Gebäudelänge siehe zeichnerische Festsetzungen

5. Böschungen; Stützmauer (§ 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB)

- 5.1 Flächen für Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Die Böschungen sind zu bepflanzen.
- 5.2 Stützmauern sind im Bereich des Straßenkörpers nur mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. die Kosten zur Herstellung sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.

6. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die Flächen für Leitungsrechte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.(1) Nr. 10 BauGB)

- 7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen zulässig, außer verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

8. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. (1) 11 BauGB)

- 8.1 Nutzung der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf als:
- Verkehrsübungsplatz
 - Festplatz
 - Parkplatz
 - Durchgangsstraße

Außerdem ist die Errichtung von Gebäuden mit folgenden Funktionen zulässig:

- Gemeindebauhof
- Vereinsheime für sportliche und kulturelle Zwecke
- Wohnheim für Asylbewerber
- Kindergarten

II. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Anlegen eines Gewässerstreifens (§ 9 Abs. (1) Nr.25 a und Abs. 6) BauGB

- 1.1 Der Bachlauf einschließlich Gewässerrandstreifen (Gesamtbreite 5,00 m) ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Nach dem Bahndurchlass wird das Gewässer oberflächlich im ausgewiesenen 5,0 Meter breiten Gewässerstreifen naturnah neu geführt.

Der Gewässerrandstreifen wird mit folgenden Pflanzenarten bepflanzt: Schilf (*Phragmites communis*), Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Rohrkolben (*Typha latifolia*). Das Eindringen von Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) ist durch geeignete Maßnahmen bei Bedarf zu verhindern (Mahd). Der Gewässerschutzstreifen ist mindestens bis zur Ausbildung des gewässertypischen Bewuchses zur angrenzenden Wohnbebauung mit einem Bretterzaun zu sichern.

1.2 Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen

2. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. (1) Nr.25 a und 25b BauGB)

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. (s. Pflanzliste)

2.2 An den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße in die Straße „Kirchberg“ werden auf privaten und öffentlichen Grundstücken auf festgelegten Standorten gleichartigen Bäume gepflanzt. Pflanzempfehlung Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Beim Abgehen von Bäumen sind diese nachzupflanzen.

2.3 Entlang der Bahnlinie und zur Kirche werden einheimische und standortgerechte Sträucher aus Arten der beigelegten Pflanzliste gepflanzt. Die Mindestpflanzabstände aus der Bahnrichtlinie 882 sind zu beachten

2.4 Auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden Rest des Grundstücks Flst.-Nr. 669/9 werden vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Stammumfang 12 cm, in ausreichendem Abstand zur Bahnlinie gepflanzt. Die Fläche darunter wird als Wiesenfläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abtransportiert.

2.5 Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Vorhaben durchzuführen. Grünflächen und -bestände sind zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

C. Hinweise

1. Elektrizitätsversorgung

- Elektrische Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Straßenbeleuchtungsmasten etc. dürfen in ausreichender Zahl auf hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen und Flächen auf Privatgrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- Für die Straßenbeleuchtung ist UV-armes Licht zu verwenden.

2. Denkmalschutz

Falls Bodenfunde im Rahmen der Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Bodenschutz

- 3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen soll unterbleiben.
- 3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.5 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.7 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.8 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.9 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.