

B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan "Bohlstraße" im

Ortsteil Wälde

1. Allgemeines

Im Ortsteil Wälde gibt es Bauwillige, denen die Gemeinde Betzweiler-Wälde keine Bauplätze anbieten kann.

Die Gemeinde Betzweiler- Wälde will daher in einem kleinen Bereich Baumöglichkeiten in Wälde schaffen.

Das ausgewiesene Gebiet ist Bestandteil des genehmigten Flächennutzungsplanes, der dort eine Mischbauweise vorsieht.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Bohlstraße" erfordert wegen der landschaftlichen Schönheit und wegen des in der Nähe stehenden Baudenkmals "Kirche" ganz besondere Sorgfalt und Auflagen hinsichtlich der Erhaltung der dortigen Landschaft und Gegebenheiten. Die bestehende Böschung im Westen soll insgesamt erhalten bleiben. Die Fläche ist bereits im Eigentum der Gemeinde Betzweiler- Wälde und ist mit vielen Büschen und Bäumen bestanden, die als Grünfläche erhalten werden soll. Dadurch bleibt auch das Baudenkmal "Kirche" räumlich vom neuen Baugebiet getrennt und in seiner Eigenständigkeit erhalten.

Nachdem von den Eigentümern der bereits bestehenden Gebäude an der Landesstraße (L 412) keine Bebauung und weitere Erschließung ihrer tiefen Grundstücke gewünscht wurde, ist es gelungen die lockere Bebauung im Ortsteil Wälde auch in diesem neuen Baugebiet beizubehalten und die 4 Baumöglichkeiten mit einer schmalen und nur einseitig bebauten Straße zu erschließen. Die Breite der Straße wurde in Anlehnung an die EAE 85 und die besonderen Gegebenheiten im Schwarzwald festgelegt. Diese Erschließungsart

und die Ausweisung von freistehenden Gebäuden mit steilen Dächern, in die Gebäude eingebaute Garagen und die Festsetzung einer starken Durchgrünung der Neubauflächen, werden mithelfen den Charakter dieses Ortsteiles und des Baudenkmales "Kirche" zu erhalten.

Gewollt ist auch die Ausweisung als Dorfgebiet -MD-, um auch für die Bauwilligen zu dokumentieren, daß hier Bauernhöfe bewirtschaftet werden, deren Bestand und Entwicklung gesichert bleiben muß.

Im geplanten Baugebiet wird eine freiwillige Bodenordnung durchgeführt.

2. Kosten

Unter der Voraussetzung, daß keine Baumaßnahmen in der vorhandenen Bohlstraße erforderlich werden, wird der Bau der Straße, die Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenbeleuchtung sowie die Anlage des kleinen Parkplatzes und der Grünflächen ca. 150.000.-- DM kosten.

Die Finanzierung ist im Jahreshaushalt 1986 der Gemeinde vorgesehen.

3. Flächenbilanz

Gesamtbaufläche - räumlicher Geltungsbereich -	ca. 0,47 ha = 100%
Nettobauwandfläche	ca. 0,30 ha = 62%
Straßenfläche	ca. 0,05 ha = 11%
Grünfläche	ca. 0,13 ha = 27%

Aufgestellt:

Sulz a.N., den 01.07.86

.....
(Grupp)
Dipl.-Ing. Hans Grupp,

- freier Architekt -
Untere Hauptstraße 6,
Tel. 07454-3636
7247 Sulz am Neckar

Anerkannt:

Betzweiler- Wälde, den 01.07.86



.....
(Johne)

Bürgermeisteramt

Tel. 07455-1017

7291 Betzweiler- Wälde

Satzung
der Gemeinde Betzweiler-Wälde über
den Bebauungsplan "Bohlstraße" in Wälde

Aufgrund von § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und den §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat am 25. August 1986 den Bebauungsplan "Bohlstraße"/Wälde als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan vom 01.07.1986 (§ 2 Nr. 1 BBauG).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan (Bebauungsplan), vom 01.07.1986,
2. Textliche Festsetzungen, vom 01.07.1986,
3. Begründung, vom 01.07.1986,
4. Übersichtsplan (nachrichtlich),
5. Erschließungsplan Plan 1,2,3,5 (nachrichtlich).

§ 3

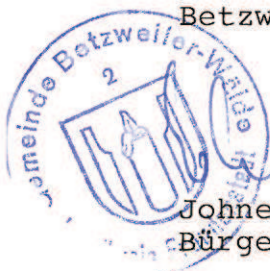
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund den von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Die Satzung wird mit Bekanntmachung ihrer Genehmigung rechtsverbindlich.

Betzweiler-Wälde, den 1. September 1986



Johne
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Bohlstraße" im Ortsteil Wälde.

A) Rechtsgrundlagen

§§ 1,2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG),

§§ 1-23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO),

§§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung),

§ 73 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg.

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

B) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)

1.1 Baugebiet

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches und die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes ist im Lageplan vom 01.07.1986 aufgenommen.

1.2 Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO

Im Dorfgebiet sind zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§ 5 Abs.2 Ziff.1 BauNVO),
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs.2 Ziff.2 BauNVO),
3. sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs.2 Ziff.3 BauNVO),
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs.2 Ziff.4 BauNVO),

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5 Abs.2 Ziff.5 BauNVO),
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen (§ 5 Abs.2 Ziff.6 BauNVO),
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 5 Abs.2 Ziff.7 BauNVO),
8. Anlagen für örtliche Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 5 Abs.2 Ziff.8 BauNVO),
9. Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs.2 Ziff.9 BauNVO).

Nicht zugelassen sind Tankstellen (§ 5 Abs.2 Ziff.10 BauNVO).

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

- a) Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ist im Lageplan ausgewiesen.
- b) Die Traufhöhe darf, gemessen im Schnittpunkt Dachhaut (Unterkante Dach) zur Außenwandverlängerung (Gebäudeaußenwand) maximal betragen:
bei I Vollgeschoß - 3,20 m ab Erdgeschoßfußbodenhöhe,
- c) Die Vorschriften des § 17 BauNVO bleiben unberührt.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BBauG)

- a) Als Bauweise ist die offene Bauweise im Lageplan festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO).
- b) Für die Stellung der baulichen Anlagen ist das im Lageplan eingetragene Gebäudeschema maßgebend. Die Gebäude dürfen jedoch nur parallel oder rechtwinklig zum eingetragenen Gebäudeschema erstellt werden.

4. Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BBauG)

Die Garagen sind im Hauptgebäude unterzubringen. Ausnahmen sind möglich; für diesen Fall müssen die Garagen in Gestaltung und Dachform dem Hauptgebäude entsprechend angepasst werden.

Die Garagen sind massiv auszuführen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr.10 BBauG).

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder Benutzung freizuhalten.

6. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr.25 BBauG)

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei großkronige Bäume aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten.

Diese Bepflanzung ist unverzüglich auszuführen und dauernd zu unterhalten. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

7. Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Zur Herstellung der Verkehrsanlagen sind zwischen den Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,20 m zum Nachbargrundstück und in einer Tiefe von ca. 0,30 m erforderlich und zu dulden.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. Gestaltung der Bauten (§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Sockelhöhen der geplanten Gebäude (EFH) werden verbindlich im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Zum Nachweis der Sockelhöhen sind in den Bauvorlageplänen entlang der Gebäudeseiten, entsprechend der BauVorlVO, Schnitte im Maßstab 1:100 über das bestehende und geplante Gelände aufzuzeichnen. In denselben muß die Lage und die Höhe des geplanten Gebäudes, der Verkehrsflächen, der Entwässerung und der Wasserversorgung dargestellt sein.

2. Dachform und Dachneigung

Die Dachform und die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt.

3. Dachgauben und Dacheindeckung

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von max. 1,50 m zugelassen. Es sind maximal 3 Schleppgauben je Dachseite zugelassen, die symmetrisch anzuordnen sind. Dabei muß die erste Gaube frühestens nach 1,50 m vom Dachvorsprung entfernt beginnen (Traufe).

4. Gebäudefarbgebung

Für die Gebäude dürfen keine grellen und aufdringlichen Farben verwendet werden, die das Erscheinungsbild der Ansiedlung stören.

5. Fassadengestaltung

Die Fassade sollte über dem Kellergeschoß mit Holz verkleidet werden. Dabei soll, wie im Ort üblich, eine senkrechte Brettschalung mit Deckleisten verwendet werden. Diese Schalung soll etwa 1,00 m über EFH beginnen.

6. Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Rundfunkantenne pro Gebäude ist im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Die Errichtung von Unterdachantennen bleibt den Gebäudeinhabern unbenommen.

Das Gebiet ist zur Breitbandverkabelung vorgesehen.

7. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) Nr.4 LBO)

Alle neuen Versorgungsleitungen sind zu verkabeln, die Vorschriften des jeweiligen Versorgungsträger sind einzuhalten.

8. Einfriedungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Die Einfriedungen sollen abschnittsweise möglichst einheitlich gestaltet werden. Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Die Einfriedungen dürfen die Übersichtlichkeit an der Straße nicht beeinträchtigen. Hecken aus bodenständigen Sträuchern müssen laufend unterhalten und zurückgeschnitten werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 0,80 m betragen. Sockelmauern dürfen höchstens 0,30 m hoch werden, sofern nicht geländebedingt höhere Mauern erforderlich sind (Stützmauern). Bei Verkehrsflächen ohne Gehweg ist die Einfriedung 0,70 m hinter der Grenze (Straßenbegrenzungslinie) zu erstellen.

9. Grundstücksgestaltung und Vorgärten (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Oberflächenwasser von Vor- und Stellplätzen darf nicht in die angrenzende Verkehrsfläche geleitet werden.

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10. Werbeanlagen (§ 73 (2) Nr.1 LBO)

Werbeanlagen sind innerhalb des Baugebietes generell genehmigungspflichtig.

11. Mülleimer (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Mülleimer sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.

D) Weitere Hinweise

1. Wassergefährdende Flüssigkeiten

Im gesamten Baugebiet dürfen keine Abwässer versickert werden.

2. Baugrunduntersuchungen

Bei größeren Bauvorhaben wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

3. Denkmalschutz

Bodenfunde bei Ausgrabungsarbeiten im Planungsbereich sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt Karlsruhe zu melden.

4. Absteckung der Neubauten und Bauvorlagen

Die Absteckung der Neubauten hat durch einen Vermessungsfachmann zu erfolgen. In den Bauvorlagen sind die Gebäudeschnitte entsprechend der BauVorlVO darzustellen.

5. Vermessungszeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und unter den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zugänglich zu halten, soweit dies erforderlich wird. Die Sicherung gefährdeter Grenzzeichen ist vor Beginn der Bauarbeiten dem Staatlichen Vermessungsamt in Freudenstadt zu melden.

6. Immissionsrichtwerte (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm-)

Dorfgebiet	-MD-	(§ 5 BauNV0)	tags	60 dB (A)
			nachts	45 dB (A)

Aufgestellt:

Sulz a.N., den 01.07.86

.....
(Grupp)
Dipl.-Ing. Hans Grupp,

- freier Architekt -
Untere Hauptstraße 6,
Tel. 07454-3636
7247 Sulz am Neckar

Anerkannt:



Betzweiler-Wälde, den 01.07.86

.....-Bürgermeister-

(Jöhne)

Bürgermeisteramt

Tel. 07455-1017

7291 Betzweiler-Wälde

