



STADT GENGENBACH
Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Am mittleren Nollen"

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Sattel- und Walmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- II.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,0 m betragen.
- II.1.5 Schleppegauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig.
- II.1.6 Zwischen den Gauben und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.7 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Es wird empfohlen, diese in grauen oder roten bis braunen Farbtönen zu wählen.

II.2 Doppelhäuser

- II.2.1 Bei Doppelhäusern beträgt die Dachneigung 45°.

Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach § II.1.2 vorgeschriebenen Grenzwerte zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden.

- II.2.2 Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dacheindeckungsmaterial und Farbe der Dacheindeckung einheitlich sein.
- II.2.3 Bei Doppelhaushälften darf der Versatz der Hauseinheiten maximal 1,50 m betragen.

II.3 Dachgestaltung von Garagen

II.3.1 Garagen können mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach erstellt werden.

II.3.2 Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern (0° bis 10° Neigung) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.5.3).

II.4 Baukörper von Hauptgebäuden

II.4.1 Die maximal zulässige Länge der Hauptgebäude – gemessen parallel zur Hauptfirstrichtung – wird wie folgt festgesetzt:

Einzelgebäude:	max. 14 m
Doppelhaushälfte:	max. 10 m

II.4.2 Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile z. B. Wintergarten bis maximal 3 m sind zulässig.

II.5 Talseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude unterhalb der Erschließungsstraße „Rebhalde“ und deren Verlängerung bzw. entlang des „Wolfswegs“ wird in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil geregelt. Sie wird von Oberkante geplantes Gelände bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

II.6 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.7 Einfriedigungen

II.7.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,00 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

II.7.2 Als nördliche Einfriedigung der Baugrundstücke, die an die öffentliche Grünfläche – Streuobstwiese grenzen, sind nur Zäune aus Maschendraht zulässig (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.5.1).

Empfehlung: Empfehlenswert sind Wildzäune. Zwischen Boden und Zaun sollte ein Abstand von mindestens 30 cm eingehalten werden, damit Kleintiere den Zaun passieren können.

- II.7.3 Abgrenzungen zwischen den Bauflächen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur mit Natursteinmauern, die nicht mit Beton verfügt sind, bzw. mit lebenden Zäunen oder als Maschendrahtzaun ausgeführt werden (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.5.2).
Zur Pflanzenwahl vergleiche Anhang 12 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan

Empfehlung: Maschendrahtzäune sollten einen Mindestabstand von 30 cm vom Boden aufweisen.

- II.7.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

II.8 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

- II.8.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden (siehe hierzu GOP – Erläuterungsbericht B 4.5.4).
- II.8.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.8.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.
- II.8.3 Die Außenbereiche der Grundstücke sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen zu versehen.

II.9 Geländeaufschüttungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind bei Bedarf zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.10 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-kollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Gengenbach, den 13. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kerstin Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Michael Roschach

.....
Michael Roschach
Bürgermeister

