



Textteil zu Satzung A: Bebauungsplan "Bergäcker II"

Textteil zu Satzung B: Örtliche Bauvorschriften

**für das Gebiet des Bebauungsplanes
„Bergäcker II“**

5. Ausfertigung

Textteil zu Satzung A: Bebauungsplan „Bergäcker II“ (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV vom 18.12.1990, BGBl. I S.58);
- 1.4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
- 1.5 § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO-BW) vom 24.07.2000;

in der jeweils gültigen Fassung.

Genehmigt

14. APR. 2005

Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –



2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA entspr. § 4 Abs. 1 in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

Als Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie nach Lage,
Größe oder Anzahl den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen.

Genehmigt**14. APR. 2005**Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -**2.3 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Gebäuden talseits der Erschließungsstraße maximal 0,50 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der Garagen u. Carports

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit der Einschränkung, dass sie in einem Bereich von 5,00 m Abstand, gemessen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße, unzulässig sind. Bei Parallelstellung zur Straße verringert sich der Abstand auf 2,00 m.

2.5 Böschungen an Verkehrsflächen

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gemäß Plan-eintrag sind vom Angrenzer auf dem Grundstück zu dulden.

2.6 Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen; sofern durch Planeintrag festgesetzt, an den angegebenen Stellen. Empfohlen werden schwach- bis mittelstark wachsen-

14. APR. 2005

Landratsamt Waldshut

- Baurechtsamt -

Gemeinde Eggingen: Textteil zum Bebauungsplan „Bergacker II“ u. Örtl. Bauvorschriften:
Seite 04



de Obstbäume, für die nach dem Gesetz zur Änderung des Nachbarrechts Baden-Württemberg (NRG) i.d.F. vom 01.01.1996 Grenzabstände von nur 1,50 m verlangt werden.

Generell sind die Gartenflächen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Nadelgehölze dürfen nur untergeordnet beigemischt werden.

Am nordwestlichen Rand des Baugebietes sind, um eine Beschattung des angrenzenden Biotops zu vermeiden, nur niederwüchsige Bäume anzupflanzen.

3.0 Hinweis auf sonstige Vorschriften u. Empfehlungen

3.1 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Baden - Württemberg, Außenstelle Freiburg, Abt. Archäologische Denkmalpflege ist zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine und ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird die Gemeinde die erforderlichen Überflurhydranten auf einer Wasserversorgungsleitung von mindestens DN 100 erstellen, die genügend Fließdruck und Wassermenge aufweist.

Ein Mindestabstand der Hydranten von 20,0 m zu den Gebäuden ist einzuhalten.

Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten sind stets zu gewährleisten. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauobjekten ist mit einer Breite von mind. 3,50 m ebenfalls zu gewährleisten.

Eggingen, am 09. Feb. 2005


Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Genehmigt

14. APR. 2005

Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –



Der Planer:



dipl.ing.tu w. popp
stadt- und regionalplaner
obere breitäcker 7
waldshut – tiengen
tel. 07741/63400



Satzung B : Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen entspr. § 74 Abs. 1 LBO BW)

1. Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. Baden-Württemberg S. 617) in der z.Zt. gültigen Fassung.

2. Vorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Außenverkleidung bzw. der Putz soll unauffällig sein, d.h. das Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Häuser sollen deshalb keine grellen Farben aufweisen oder eine Wandverkleidung aus reflektierenden Materialien besitzen. Unzulässig sind somit Hausfarben z.B. in lila, ockergelb, zinnoberrot, violett, permanent-grün und ähnliche Farben, die in Intensität über das übliche Maß hinausgehen. Unerwünschte Wandverkleidungen sind z.B. verzinkte oder unbehandelte Blechplatten.

2.2 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf

bergseits 4,50 m, talseits 7,00 m

nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8,50 m über der vorhandenen hangseitigen (westlichen), und nicht mehr als 11,00 m über der vorhandenen talseitigen (östlichen) Geländeoberfläche liegen.

Diese Maße sind in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite zu nehmen.

14. APR. 2005Landratsamt Waldshut
– Baurechtsamt –**2.3 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Es sind ausschließlich Satteldächer (keine Walmdächer, auch nicht Schopf- oder Krüppelwalm) zulässig.

Als Sonderform ist auch ein Satteldach mit versetztem First zulässig. Dabei darf die zulässige Firsthöhe um das Maß des Versatzes, max. 1,20 m, überschritten werden.

Die Dachneigung ist für die Hauptgebäude mit 30 - 40 ° festgesetzt. Für Nebenanlagen und Garagen ist eine Dachneigung von 20 – 40° vorgeschrieben.

Die Dacheindeckung ist nur mit Ziegeln oder Betondachsteinen ausschließlich in dunkelroter, rotbrauner, schwarzer oder grauer Farbe zulässig. Grelles Rot und andere Farben sind unzulässig.

2.4 Dachaufbauten (Gaupen und Wiederkehren), Dacheinschnitte, Dachfenster

Dachgaupen sind nur als Schleppgaupen, Reitergaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Es ist an jedem Gebäude nur eine Gaupenform zulässig.

Die Länge einer Gaupe darf max. 3,00 m, die Gesamtlänge aller Gaupen max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Gaupen sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Mit den Gaupen ist ein Abstand von 2,00 m vom Ortgang einzuhalten. Gemessen wird dabei jeweils von Außenkante Dach des Hauses bis Außenkante Dach der Gaupe.

Der Anschnitt der Gaupen (Oberkante) muss senkrecht gemessen mindestens 0,80m unter dem Hauptfirst liegen.

Der Gaupenansatz (Unterkante) muss mind. 1,00m von der Traufe entfernt sein.

14. APR. 2005



Schleppgaupen müssen eine Minstdachneigung von 18° aufweisen. Bei den anderen Gaupenformen muss die Neigung des Gaupendaches gleich der Neigung des Hauptdaches sein.

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und bis zu 4,00 m Länge zulässig. Die gleichzeitige Anordnung von Dacheinschnitt und Dachgaupe auf einer Dachfläche ist unzulässig.

2.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Einfriedigungen sind ausschließlich als Hecke, Holzzaun oder Maschendraht und bis 0,80 m Höhe zulässig. Es ist ein Abstand von 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig; bei höheren Böschungen ist eine Abstufung vorzunehmen.

Die Bepflanzung und der Zaun längs der Garagen- bzw. Grundstückszufahrten darf 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Am nordwestlichen (hangseitigen) Rand des Baugebietes ist durch einen Zaun sicherzustellen, dass kein Zugang oder Zufahrt in die freie Landschaft möglich ist.

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche im gesamten Grundstück ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen.

14. APR. 2005



2.7 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugangswege sowie Terrassen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

2.8 Abwasser

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) von den Dachflächen darf nicht sofort der Ortskanalisation zugeführt werden, sondern ist:

- entweder einer Versickerungsmulde in einer Mindestgröße von 10 % der angeschlossenen Flächen zu sammeln.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend dem Merkblatt des Landratsamtes „Wohin mit dem Regenwasser?“ anzulegen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

- oder einer Zisterne in einer Mindestgröße von mind. 5 cbm Fassungsvermögen je Grundstück zuzuführen. Davon dürfen max. 2/3 des Gesamtinhalts als konstante Menge zurückgehalten werden; die restliche Menge ist, um für den nächsten Regenfall wiederum freie Kapazitäten zu schaffen, als Überlauf in den Kanal abzugeben.

2.9 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze (Garagen, Carports) nachzuweisen und anzulegen. Bei ungerader Anzahl wird aufgerundet.

2.10 Nutzung der Sonnenenergie

Solarzellen, Wärmetauschanlagen o.ä. Einrichtungen sind generell zulässig und werden empfohlen.

Eggingen, am 09. Feb. 2005



Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Genehmigt

14. APR. 2005

Landratsamt Waldshut
- Baurechtsamt -



Der Planer:


dipl.ing.tu w. popp
freier stadtplaner
obere breitäcker 7
waldshut - tiengen
tel. 07741/63400

Satzungen

4. Ausfertigung

zur Änderung des Bebauungsplanes "Bergäcker II", Eggingen sowie der „Örtlichen Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Planes

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Eggingen in seiner Sitzung am 02. Mai 2006 die Änderung des Bebauungsplanes

"Bergäcker II", Eggingen, genehmigt vom Landratsamt Waldshut am 14.04.2005,

sowie der „Örtlichen Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Planes

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsverfahren betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile und Inhalt dieser Satzungen

Die Satzungen zur Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Satzungstext und dem Lageplan (Bebauungsplan). Diesen Satzungen ist eine Begründung beigelegt.

Für den Geltungsbereich dieser Satzungen werden die Bebauungsvorschriften (textliche und zeichnerische Festsetzungen) des Bebauungsplanes "Bergäcker II" einschl. der zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen, **soweit sie auf der Rechtsgrundlage des BauGB erlassen wurden, wie folgt geändert:**

mit Schopf- oder Krüppelwalm) zulässig.

Als Sonderform ist auch ein Satteldach mit versetztem First zulässig. Dabei darf die zulässige Firsthöhe um das Maß des Versatzes, max. 1,20 m, überschritten werden.

Die Dachneigung ist für die Hauptgebäude mit 30 - 40 ° festgesetzt. Für

Nebenanlagen und Garagen ist eine Dachneigung von 20 – 40° vorgeschrieben.

Geänderte Fassung:

Es sind Satteldächer und Walmdächer, auch mit Schopf- oder Krüppelwalm zulässig.

Als Sonderform ist auch ein Satteldach mit versetztem First zulässig. Dabei darf die zulässige Firsthöhe um das Maß des Versatzes, max. 1,20 m, überschritten werden.

Die Dachneigung ist für die Hauptgebäude mit 30 - 40 ° festgesetzt. Für Nebenanlagen und Garagen ist eine Dachneigung von 20 – 40° vorgeschrieben. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig, sofern dieses als Terrasse genutzt oder erdgedeckt angelegt wird.

Jetzige Fassung:

2.4 Dachaufbauten (Gaupen und Wiederkehren), Dacheinschnitte (Ausschnitt)

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und bis zu 4,00 m Länge zulässig. Die gleichzeitige Anordnung von Dacheinschnitt und Dachgaube auf einer Dachfläche ist unzulässig.

Geänderte Fassung:

2.3 Dachaufbauten (Gaupen und Wiederkehren), Dacheinschnitte (Ausschnitt)

Dacheinschnitte sind nur in Form eines liegenden Rechteckes und bis zu

Jetzige Fassung:

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschosszahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind nur eingeschossige Gebäude zugelassen.

2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Gebäuden talseits der Erschließungsstraße maximal 0,50 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

Geänderte Fassung:

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5, jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen.

2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Gebäuden talseits der Erschließungsstraße maximal 0,70 m über der von der Hausmitte senkrecht zur Straße gemessenen Straßenhöhe liegen.

Ebenso werden die örtlichen Bauvorschriften, die auf der Rechtsgrundlage der Landesbauordnung Baden – Württemberg erlassen wurden, wie folgt geändert:

Jetzige Fassung:

2.3 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Ausschnitt)

Es sind ausschließlich Satteldächer (keine Walmdächer, auch nicht

4,00 m Länge zulässig. Die nebeneinander liegende Anordnung von Dach-einschnitt und Dachgaube auf einer Dachfläche ist unzulässig.

Jetzige Fassung:

2.5 Einfriedigungen, Stützmauern (Ausschnitt)

Stützmauern sind nur bis 1,00 m Höhe zulässig; bei höheren Böschungen ist eine Abstufung vorzunehmen.

Geänderte Fassung:

Stützmauern sind bis 1,50 m Höhe zulässig. Bei größerer Höhe ist Abstufung vorzunehmen, wobei die entstehende Böschung max. einen Winkel von 55 ° erreichen darf. Die Versätze sind zu begrünen.

Jetzige Fassung:

2.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,50 m Höhe zulässig.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche im gesamten Grundstück ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren darzustellen bzw. festzulegen.

Geänderte Fassung:

Für Aufschüttungen innerhalb der überbaubaren Fläche ist keine Festsetzung vorgegeben. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Aufschüttungen auf max. 1,50 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände beschränkt.

(Anmerkung: Beschränkung der zul. Höhe der Abgrabung entfällt.)

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse zur Änderung in Kraft.

Eggingen, den 12. Mai 2006



Karl-Heinz Ganter
Bürgermeister

Der Planer:



dipl.ing. tu w. popp
stadt- und regionalplaner
waldshut - tiengen
obere breitäcker 7

