

1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1.1 Dachformen und Dachneigung von Hauptgebäuden

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer) nicht zulässig.

Dachformen und Dachneigung der Nebengebäude und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen freistehend nur mit Satteldach zulässig.

An das Hauptgebäude angebaut, sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

Ausnahmen

Garagen mit Flachdach (Dachneigung 0° - 8°) sind mit Dachbegrünung (mindestens extensiv, Substrataufbau mind. 8 cm) zulässig. Die Begrünung ist dabei dauerhaft sicherzustellen.

Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind im Allgemeinen Wohngebiet Gauben mit Sattelwalm- oder Schleppdach sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei mehreren Einzelgauen sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachgauen sind in den Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses anzuordnen (Fensterachsen).

1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

1.2.1 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen für Gebäude- und Hofflächen sind bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig, soweit Nachbargrundstücke unberührt bleiben.

1.2.2 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Fugen-Öffnungsanteil mind. 20%, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen. Die Breite der Zufahrt darf bei Einzelgaragen 3 m und bei Doppelgaragen (Garage mit zwei Stellplätzen ohne Trennwand) 5 m nicht überschreiten. Alternativ (Gönnen Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.2.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

An der Grenze zum Nachtwaidgraben sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, Mauern aus Kunststeinen (ausgenommen Betonpflanzringe) sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind in diesem Bereich unzulässig.

Stützmauern sind entlang des Nachtwaidgrabens nur zum Abfangen des vorhandenen Geländes als Natursteinmauer oder mit Naturstein verblendet bzw. als Beton- oder Holzpalisadenkonstruktion oder als Betonpflanzringe bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, wobei das Geländeniveau der Bauplatzgrundstücke um bis zu 0,30 m überschritten werden kann. Betonpalisaden und Betonpflanzringe sind dabei dauerhaft zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.

Sonstige Kunststeine sind für die Errichtung von Stützmauern nicht zulässig.

1.2.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Aus den dargestellten Gründen sollen Regelungen für die Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern getroffen werden, die einen möglichst naturnahen Charakter gewährleisten. Dies trifft sowohl auf die Einfriedungen, wie auch die Pflanzenwahl für Heckanpflanzungen zu. Idealerweise sollen Stützmauern aus natürlichen Materialien wie Naturstein oder Holz hergestellt werden. Künstlich wirkende Baumaterialien, sollen aus den dargestellten Motiven für diesen Bereich nicht zugelassen werden.

Den Bauherren sollte dennoch die Möglichkeit gegeben werden, kostengünstigere bzw. leicht erstellbare Stützkonstruktionen, wie beispielsweise Beton- oder Holzpalisaden, zu errichten.

Für die an den Nachtwaidgraben angrenzenden Grundstücke wird hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

An der Grenze zum Nachtwaidgraben sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, Mauern aus Kunststeinen (ausgenommen Betonpflanzringe) sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind in diesem Bereich unzulässig.

Stützmauern sind entlang des Nachtwaidgrabens nur zum Abfangen des vorhandenen Geländes als Natursteinmauer oder mit Naturstein verblendet bzw. als Beton- oder Holzpalisadenkonstruktion oder als Betonpflanzringe bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, wobei das Geländeniveau der Bauplatzgrundstücke um bis zu 0,30 m überschritten werden kann. Betonpalisaden und Betonpflanzringe sind dabei dauerhaft zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.

2 ANLASS FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nachtwaid" überschneidet sich räumlich mit dem Geltungsbereich einer von der Gemeinde erlassenen Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens am Nachtwaidgraben. Diese Rechtsverordnung verbietet im Bereich der öffentlichen wie auch privaten Schutzstreifen die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen. Im Bebauungsplan „Nachtwaid“ ist zur ökologischen Aufwertung des Grabenbereiches ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

Im Bereich des Nachtwaidgrabens sind Niveauunterschiede bis ca. 1,30 m vorhanden. Um die angrenzenden Gärten an das Grabenniveau anzupassen, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Stützmauern rechtlich geschaffen werden. Außerdem sollen genehmigungsfreie Einfriedungen als Sichtschutz in diesem Bereich realisiert werden können.

Um diese baulichen Anlagen zu ermöglichen, ist eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches der Rechtsverordnung notwendig.

Da es sich bei dem Nachtwaidgraben, auch wenn er nicht mehr in seiner ursprünglichen Erscheinung besteht, um einen aus ortsgestalterischen wie auch ökologischen Gründen schützenswerten Bereich handelt, sollten Regelungen zur Gestaltung der Stützmauern und der Einfriedungen getroffen werden. Daher werden diesbezügliche Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Nachtwaid“ erforderlich.

3 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Aus den dargestellten Gründen sollten Regelungen für die Gestaltung der Einfriedungen und Stützmauern getroffen werden, die einen möglichst naturnahen Charakter gewährleisten. Dies trifft sowohl auf die Einfriedungen, wie auch die Pflanzenauswahl für Heckenpflanzungen zu. Idealerweise sollten Stützmauern aus natürlichen Materialien wie Naturstein oder Holz hergestellt werden. Künstlich wirkende Baumaterialien, sollten aus den dargestellten Motiven für diesen Bereich nicht zugelassen werden.

Den Bauherren sollte dennoch die Möglichkeit gegeben werden, kostengünstigere bzw. leicht erstellbare Stützkonstruktionen, wie beispielsweise Beton- oder Holzpalisaden, zu errichten.

Für die an den Nachtwaidgraben angrenzenden Grundstücke wird hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

An der Grenze zum Nachtwaidgraben sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen, Mauern aus Kunststeinen (ausgenommen Betonpflanzringe) sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind in diesem Bereich unzulässig.

Stützmauern sind entlang des Nachtwaidgrabens nur zum Abfangen des vorhandenen Geländes als Natursteinmauer oder mit Naturstein verblendet bzw. als Beton- oder Holzpalisadenkonstruktion oder als Betonpflanzringe bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, wobei das Geländeniveau der Bauplatzgrundstücke um bis zu 0,30 m überschritten werden kann. Betonpalisaden und Betonpflanzringe sind dabei dauerhaft zu mindestens 50 % flächig zu begrünen.

Sonstige Kunststeine sind für die Errichtung von Stützmauern nicht zulässig.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

Durch die Ergänzung der örtlichen Bauschriften wird den Anwohnern die Herstellung von Stützmauern bzw. Einfriedungen im Bereich des Nachtwaidgrabens ermöglicht. Eine ebenerdige Gestaltung der rückwärtigen Gartenbereiche entlang des Grabens ist somit gewährleistet. Durch die Zulassung von Einfriedungen ist auch ein entsprechender Blickschutz sichergestellt.

Die Bauvorschrift stellt eine möglichst naturnahe Gestaltung im Bereich des Nachtwaidgrabens sicher. Die Regelung beinhaltet auch kostengünstigere Alternativen, so dass die Belange der Eigentümer gewahrt sind.

Da der Nachtwaidgraben lediglich zeitweise Wasser führt und in Teilbereichen bereits verfüllt wurde, besitzt der Graben als Habitat für Flora und Fauna keine besondere Bedeutung. Dennoch ist der Graben als landschaftsprägendes Element in Teilbereichen noch erlebbar und daher schützenswert.

Durch die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird die Errichtung von Stützmauern ermöglicht. Die im Bebauungsplan im Grabenbereich festgesetzten Pflanzmaßnahmen bleiben jedoch durch diese Ergänzungen unberührt. So bleibt gewährleistet, dass im Bereich des Nachtwaidgrabens die rückwärtigen Gärten mit den darauf festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine größere, zusammenhängende Grünzone bilden, die auch den Belangen des Naturschutzes dient.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die ökologische und gestalterische Bedeutung des Nachtwaidgrabens die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Nachtwaid“ rechtfertigen und mit der Änderung keine erheblichen Auswirkungen und Nachteile für die Betroffenen verbunden sind.

Hausfertig:

Reilingen, den 21. Okt. 2003



Der Bürgermeister:

Klein

Klein

