

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.1 Der untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils durch Plan-
eintrag festgesetzte Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe (BH) wird festgesetzt
als Höhe über der Geländeoberfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des
Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der
Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.1.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss
des Daches.

3 Bauweise

3.1 Abweichende offene Bauweise

- 3.1.1 Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu errichten. Ihre größte Länge darf
höchstens 24 m betragen.

4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind bis zu einer Tiefe von 15 m,
gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- 4.2 Je Baugrundstück sind Zufahrten bis zu einer Breite von maximal 6 m zulässig.
- 4.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (unterge-
ordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als
10 m² nicht zulässig.

5 Anzahl der Wohneinheiten

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je 180 m² Grundstücksfläche
eine Wohneinheit zulässig.

6 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1 Die Aufteilung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.
- 6.1.2 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße A sind insgesamt 8 klein- bis mittelkroni-
ge Straßenbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang 1), mit einem Stammumfang
von mindestens 16 -18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und
bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind offen zu gestalten und mit Bo-
dendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen.
- 6.1.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Für die Straßenbeleuchtung sind UV-
anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. Natriumdampf-
Hochdrucklampen, LED).

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

- 7.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

8 Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

8.1.1 Anpflanzfestsetzung: Im Bereich des Kinderspielplatzes sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzenliste (Anhang 1) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.

8.2 Öffentliche Grünfläche: Gewässerrandstreifen

8.2.1 Als Maßnahme zur Entwicklung der Natur ist der Gewässerrandstreifen zu extensivieren.

8.2.2 Das vorhandene Schilfröhricht ist soweit als möglich zu erhalten.

8.2.3 Unzulässig sind im Gewässerrandstreifen:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.

9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

9.3 Die Böschung auf der Fläche „M1“ ist zu erhalten und in ihrer ungestörten Fortentwicklung zu sichern.

10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Bäumen gemäß Pflanzenliste (Anhang 1) empfohlen. Im Bereich der Baugrundstücke entlang dem Aubach / entlang der Aubachverdolung sind die Bäume nördlich der Gebäude anzuordnen. Die Bäume sind **nicht** im Bereich der Leitungstrasse zu pflanzen.

10.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad sind als Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat durch Aussaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu erfolgen.

11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

11.1 L1 – Ver- und Entsorgung

- 11.1.1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- 11.1.2 Gebäude und das Anpflanzen von Bäumen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Zulässig sind folgende Dachformen:

- Satteldach (SD) mit 20 bis 40 Grad
- Zeldach (ZD), Walmdach (WD) mit 20 bis 25 Grad.

1.1.2 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Farben zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

1.1.3 Von den Bauvorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

1.1.4 Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind bis zu einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.

Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 7 Grad sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung 10.2 dauerhaft extensiv zu begrünen.

Dachflächen ab einer Dachneigung von 7 Grad sind mit einer Dacheindeckung in der Farbe des Hauptgebäudes zu auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Zugelassen sind Dachgauben und Dacheinschnitte.

1.2.2 Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig.

1.2.3 Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand beträgt 1,5 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,5 m zum First einzuhalten.

1.2.4 Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgebend.

1.3 Außenwände

1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

1.3.2 Die sichtbare Außenwand unterhalb der Bezugshöhe darf maximal 1,0 m betragen. Ausnahmen können zugelassen werden für Zufahrten von Garagen in Kellergeschossen.

1.4 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

- 1.4.1 Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Wandhöhe sowie die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung einheitlich sein.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie sind an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Freiflächen

- 3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

3.2 Einfriedungen

- 3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- 3.3.1 Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Größere Niveauunterschiede sind zu terrassieren.
- 3.3.2 Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens 3 m betragen.
- 3.3.3 Böschungen sind im Neigungsverhältnis 1:1,5 anzulegen.

3.4 Standflächen für Müllbehälter

- 3.4.1 Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

4 Außenantennen

- 4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

5 Anzahl der Stellplätze

- 5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander lie-

gend angeordnet werden.

6 *Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser*

- 6.1 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.
- 6.2 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m² Dachfläche herzustellen. Der Abfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen.

Teil C

Hinweise

1 Atlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Emmendingen (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung, zum Grundwasserstand und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Bodenschutz

Zur Entlastung der Erddeponien wird empfohlen, den anfallenden Bauaushub auf dem Baugrundstück - etwa zur Geländegestaltung - wiederzuverwenden.

5 Wild abfließendes Wasser

Auf den Baugrundstücken südlich der Achse 1 („Fahnengasse“) kann wild abfließendes Wasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten.

6 Hochwasserschutz

Das benachbarte Hochwasserrückhaltebecken ist auf ein 20-jährliches Hochwasserereignis (HQ₂₀) ausgelegt. Ein absoluter Hochwasserschutz durch technische Anlagen ist jedoch nicht möglich. Bei Hochwasserabflüssen, die das Bemessungshochwasser überschreiten, muss mit einem Vollen des Hochwasserrückhaltebeckens „Autal“ und einem Überströmen des Absperrbauwerks gerechnet werden.

7 Schutz des Grundwassers

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser bzw. die Bauwerke zu vermeiden, dürfen Gebäude nicht tiefer als 1 m gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis zum Grundwasserhöchststand (hier: Geländeoberkante) sind sie gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Malterdingen, den

.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Lauf, den 14.05.2013 Kr/la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser

Anhang 1

Pflanzenliste

I. Bäume

MITTELGROßE/GROßE BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl., in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Westhof's Glorie‘	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde
Zelkova serrata	Zelkove

KLEINE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Fraxinus ornus ‚Obelisk‘	Blumenesche
Pyrus communis ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Sorbus latifolia ‚Atrovirens‘	Parkmehlbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde
Prunus p. ‚Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche

OBSTBÄUME

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler