

Stand: 16.06.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB



Gemeinde Bahlingen a. K.
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Unterriesen“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

A2.1.1 Siehe Planzeichnung.

A2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

A2.2.1 Siehe Planzeichnung.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: ao

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise (ao): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A3.1.2 In der Baugebietsteilfläche „WA2“ sind hierbei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (aoED).

A4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

A4.1 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

A5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

A6 Anzahl der Wohneinheiten

A6.1 Die Anzahl der Wohnungen wird in der Baugebietsteilfläche „WA1“ auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

A6.2 Die Anzahl der Wohnungen wird in der Baugebietsteilfläche „WA2“ auf sechs Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

A7 Öffentliche Verkehrsflächen

A7.1 Die Aufteilung der Öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich

A7.2 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7.3 Anpflanzfestsetzung: In der Planstraße 2 sind insgesamt vier klein- bis mittelkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

A8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

A9 Versorgungsflächen

A9.1 Wasser: Druckerhöhungsanlage

A9.1.1 Siehe Planzeichnung.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A11.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

A12 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle

A12.1 Wird zum Entwurf ergänzt.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Gebäudelängsrichtung

- B1.1.1 Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind so zu errichten, dass ihre längste Gebäudeachse etwa parallel oder lotrecht (mit einer maximalen Abweichung von +/-10°) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist.

B1.2 Dachgestaltung

- B1.2.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.
- B1.2.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Dachterrassen. Für die Begrünung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras, Fetthenne, Immergrün
- B1.2.3 Von den Vorschriften 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).
- B1.2.4 Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Gebäudekante beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

B1.3 Außenwände

- B1.3.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B1.4 Gebäudehöhen

- B1.4.1 Die maximalen Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).

B1.4.2 Der untere Bezugspunkt wird festgesetzt als Höhe der Straßenoberkante, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

B1.4.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Sofern die Wand im obersten Geschoss um mindestens 1,0 m zurückspringt, darf die Wandhöhe an der zurückspringenden Seite überschritten werden. Zusätzlich ist ein optischer Versatz vorzunehmen.

Mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen darf die Wandhöhe überschritten werden.

B1.4.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

B1.4.5 Gemessen vom unteren Bezugspunkt darf talseitig die Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 2,0 m betragen.

B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

B2.2 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten.

B2.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

B3.1 Freiflächen

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Stützmauern sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

B3.2.2 Der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern muss mindestens das 1,5fache der Höhe betragen.

B3.3 Einfriedungen

B3.3.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,5 m über dem Straßenrand wie folgt zulässig:

- Hecken- und Gehölzpflanzungen mit einem Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Zäune aus Drahtgeflecht mit Hinterpflanzung und Zäune aus Holz,
- geschlossene feste Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 0,6 m.

B3.3.2 Allgemein nicht zulässig sind Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen.

B3.4 Standflächen für Müllbehälter

B3.4.1 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.

B4 Außenantennen

B4.1 Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Fläche zu halten.

B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

B6 Höhenlage der Grundstücke

B6.1 Wird noch ergänzt.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B7.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ und einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s herzustellen.

Teil C Hinweise

C1 Bodenschutz | Altlasten

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

C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

C3 Baugrunduntersuchung

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

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

Bahlingen a. K.,.....

.....
Harald Lotis
Bürgermeister

Lauf, 16.06.2016 Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

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

KLEINE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Pyrus communis ‚Chanticleer	Stadtbirne

OBSTBÄUME

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Gold- parmäne, Jakob Fischer
Birne	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichischer Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetsch- ge, Nancymirabelle
Kirsche	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dollesepler

II. Sträucher

HEIMISCHE STRÄUCHER UND BÄUME

Alnus glutinosa	Erle
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

Textteil

Salix viminalis
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana*
Viburnum opulus*

Korbweide
Purpurweide
Holunder
Wolliger Schneeball
Gem. Schneeball

* giftige Gehölze