

Stand: 16.03.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 24 m betragen.

A3.2 Offene Bauweise: o

A3.2.1 Siehe Planzeichnung.

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.

A4.2 Die Höhenlage dieser Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird im Bereich der Nutzungsschablone 1 bis zu einer Tiefe von 11 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, mindestens mit der Höhe des angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße festgesetzt.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten nur oberhalb der Geländeoberfläche.

A6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

A6.1 In der Baugebietsteilfläche „WA1“ sind drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

A6.2 In der Baugebietsteilfläche „WA2“ ist in Wohngebäuden eine Wohneinheit je 100 m² Grundstücksfläche zulässig.

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-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7.3 Anpflanzfestsetzung: In der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt vier mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Alnus spaethii (Purpurerle)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Carpinus betulus „Fustigiata“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)

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.

A9.2 Strom: Trafostation

A9.2.1 Siehe Planzeichnung.

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

A10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte 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 mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- *Carpinus betulus*, in Sorten (Hainbuche)
- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Acer platanoides*, in Sorten (Spitzahorn)
- *Prunus avium* „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- *Prunus padus* „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- *Pyrus calleryana* „Chanticleer“ (Stadtbirne)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

A11.2 Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ ist eine einreihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlen wird die Verwendung folgender Pflanzen:

- *Ligustrum vulgare* (Liguster)*
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

* giftige Gehölze

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

A12.1 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung

- „Herstellung der Durchgängigkeit an der Adlermühle in Bahlingen“

durchgeführte Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 30 % zugeordnet.

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

- B1.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.
- B1.1.2 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
- B1.1.3 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).
- B1.1.4 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 vom Ortgang beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

B1.2 Außenwände

- B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

B1.3 Gebäudehöhen

- B1.3.1 Die maximalen Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) bestimmt (siehe Planeintrag).
- B1.3.2 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.
- B1.3.3 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 6,0 m, betragen darf die Wandhöhe überschritten werden.

B1.3.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

B1.3.5 Gemessen vom unteren Bezugspunkt darf talseitig die Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteils nicht mehr als 3,0 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 Einfriedungen

B3.2.1 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.

B3.2.2 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.

B3.3 Standflächen für Müllbehälter

B3.3.1 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 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 0,75 m³ je 100 m² befestigte Fläche und einem Drosselabfluss von maximal 1,13 l/s je 100 m² befestigte Fläche 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, 16.03.2018 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