

Stand: 11.03.2020

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Bahlingen a. K.
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Speicher“**

Schriftlicher Teil

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, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)

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

- Ferienwohnungen

A1.1.3 Nicht zulässig sind

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

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Höhe baulicher Anlagen (Übernahme aus Örtlichen Bauvorschriften)

A2.1.1 Der untere Bezugspunkt wird festgesetzt als Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnachse), gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch Planeintrag festgesetzt.

A2.1.2 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.1.3 Bei Staffelgeschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, ist der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe.

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

A2.1.4 Die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

A2.1.5 Gemessen vom unteren Bezugspunkt darf talseitig die Höhe der Außenwand des darunter liegenden Gebäudeteiles nicht mehr als 3,0 m betragen.

A3 Bauweise

A3.1 Abweichende offene Bauweise: aoED

A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende offene Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen.

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.

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

A6 Anzahl der Wohneinheiten

A6.1 Die Anzahl der Wohnungen wird auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

A7 Öffentliche Verkehrsflächen

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

A7.2 In Teilbereichen besteht ein Verbot von Ein- und Ausfahrten (siehe Planeintrag).

A7.3 Maßnahme zum Schutz der Natur: Zur Straßenbeleuchtung sind UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zu verwenden.

A7.4 Anpflanzfestsetzung: In der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt sechs mittelkronige 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m² je Gebäude zulässig.

A9.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A10.1 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)
- Acerplatanoides, in Sorten (Spitzahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Stadtbirne)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Teil B Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)

B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung bis 45 Grad.

B1.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsf lächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. 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 $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern 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.

B1.2 Außenwände

B1.2.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

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 $0,5 \text{ m}^2$ 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. Die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ist hierbei nicht zulässig.

B3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

B3.2.1 Auf Baugrundstücken sind Stützmauern als Natursteinmauern (Kantenlänge < 70 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 1,5 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

B3.2.2 Bis zu einer Höhe von 0,8 m sind Stützmauern auch als Betonsteine zulässig.

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 Die Höhenlage der Baugrundstücke darf den höchsten Punkt der jeweils angrenzenden maßgebenden Erschließungsstraße (Planstraßen 1-4) maximal um 0,5 m überschreiten.

B7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B7.1 Je 100 m² befestigte Fläche auf den Baugrundstücken ist ein Drosselabfluss von maximal 0,4 l/s zulässig.

Hinweis: Bei Rückhaltung durch eine Retentionszisterne entspricht dies einem Volumen von 1,8 m³ je 100 m² befestigter Fläche.

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 Denkmalschutzbehörde(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 oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C5 Baum- und Gehölzpflanzungen

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen der Gartenbereiche ist das Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg zu beachten.

Bahlingen a. K.,.....

.....
Harald Lotis
Bürgermeister

Lauf, 11.03.2020 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser