

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse (VG) und der Höhe der baulichen Anlagen. Maßgebend ist der Planeinschrieb.
- 1.2.2 Für die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist der Planeinschrieb maßgebend und bezogen auf Normalnull (NN).
- 1.2.3 Die zulässige Firsthöhe darf maximal 5,0 m über der tatsächlichen Traufhöhe liegen.
- 1.2.4 Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die durch zulässige Dachaufbauten gemäß Ziffer 2.2 entstehende Traufe stellt keine Traufe im Sinne der Traufhöhenfestsetzung dar. Für die Traufhöhe ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.
- 1.2.5 Die Firsthöhe ist definiert als der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.2.6 Traufen von Zwerchgiebeln dürfen die tatsächliche Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Hinweis: Zwerchgiebel werden definiert als aus der Flucht der Gebäudeaußenwand aufsteigende Bauteile mit Unterbrechung der Traufe des Hauptdaches.

(hierzu siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3: sichtbare Wandhöhe)

1.2.7 Für Garagen, Carports und Nebengebäude gelten folgende Höhenfestsetzungen:

für Garagen, Carports und Nebengebäude mit Flach-, flachgeneigtem oder Pultdach (ohne First) wird die maximale Gebäudehöhe auf 3,5 m über Gelände festgesetzt.

für Garagen, Carports und Nebengebäude mit sonstigen Dachformen werden die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) wie folgt festgesetzt:

- THmax 3,5 m über Gelände
- FHmax 4,5 m über Gelände

Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme am Ort der Nebengebäude. Gemessen wird am höchsten Punkt des Geländes.

Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe definiert durch den Schnittpunkt der Fasadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe definiert durch den höchsten Punkt der Dachfläche.

Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° gilt die maximale Gebäudehöhe, die definiert ist als höchster Punkt des Gebäudes.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern je Baufenster festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Überschreitungen der Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) sind um bis zu 1,50 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei max. 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.4.3 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Von der festgesetzten Firstrichtung kann um bis zu 10° abgewichen werden.

1.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und PKW-Stellplätze zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht zulässig. Maßgebend ist, von wo die Zufahrt erfolgt.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und PKW-Stellplätze nur innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Zonen oder in das Hauptgebäude integriert zulässig.

1.6.3 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m mit der Außenkante der Dachhaut einhalten.

1.6.4 Carports sind definiert als mindestens an zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte PKW-Stellplätze.

1.6.5 Nebengebäude nach § 14 (1) sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Größe von 25 cbm zulässig.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt auf

- 3 Wohneinheiten je Einzelgebäude und
- 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Ersatzquartiere für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere

Zum Ausgleich des Verlustes potenzieller Fledermausquartiere sowie zur Verbesserung des Lebensraumangebots für Fledermäuse, sind in der Umgebung des Bebauungsgebietes, an Bäumen 6 Fledermauskästen (3 Flach- und 3 Rundkästen) anzubringen. Vorgesehen sind hierfür Bäume südlich des Planungsgebietes, in einer Baumallee südlich der Feldbergstraße (L 128). Die Fledermauskästen sollen vor Beginn der Rodungsarbeiten in einer Höhe von 3 - 4 m angebracht werden. Die Ausrichtung sollte in Richtung Süden oder Osten erfolgen.

1.8.2 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Um Beeinträchtigungen von wildlebenden Tierarten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind Bäume und sonstige Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu roden.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald ist eine Rodung der Bäume jedoch ausnahmsweise bereits ab September möglich, wenn die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor den Rodungsarbeiten ausgeschlossen werden kann.

1.8.3 Verwendung insektenfreundlicher Lampen

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ist ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Leuchten) zulässig. Beleuchtung mit stark anstrahlender Wirkung ist nicht zulässig.

1.8.4 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.8.5 Wasserdurchlässige Beläge

Wege, Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1.9.1 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

1.9.2 Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.10.1 An Gebäudefassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

1.10.2 Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Als lärmzugewandte Seiten sind alle Fassaden anzusehen, die im Lärmpegelbereich III oder höher liegen. Ausgenommen sind dabei die Fassaden, die auf den Gebäudeseiten liegen, die von der Feldbergstraße vollständig abgewandt sind.

1.10.3 Schalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile $R'_{w, res}$ (DIN 4109 (1989-11/1992-08)) eingehalten werden (Abbildung 1).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Abbildung 1: Schalldämmmaß nach DIN 4109 (1989-11/1992-08)

Maßgebend sind die in den Anlagen zum Lärmschutzgutachten 3.1 bis 3.4 für sonstige Aufenthaltsräume und 4.1 bis 4.4 für Schlafräume angegebenen Lärmpegelbereiche.

Bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 128 sind in den Anlagen zum Lärmschutzgutachten 7.1 bis 7.4 für sonstige Aufenthaltsräume und 8.1 bis 8.4 für Schlafräume angegebenen Lärmpegelbereiche.

1.10.4 Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.10.5 Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die nicht über Fenster auf der lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schalldämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzvorschriften für Pflanzgebot PFG 1

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind zur Eingrünung des Baugebietes am nördlichen, östlichen und südlichen Ortsrand, auf privaten Grundstücken Standorte für Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Diese können als lockere Gehölzpflanzungen oder als Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Zulässig sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet sind folgende Arten geeignet:

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weissdorn
- *Corylus avellana* Hasel
- *Fagus sylvatica* Rot-Buche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Trauben-Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

sowie Obstbaum-Hochstämme, bevorzugt Lokal- und alte Kultursorten und folgende Wildarten:

- *Malus sylvestris* Wildapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus communis* Wildbirne
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

1.11.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen PFG 2

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum und 10 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern, unter Berücksichtigung der Sichtachse vom Wanderweg im Norden in Richtung Feldberg und dem Ortskern vom St. Märgen durchzuführen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer standortgerechten heimischen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen und zumindest partiell, in wenig beanspruchten Bereichen, extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen.

Zur Bepflanzung der Fläche sind folgende standortgerechte, heimische Arten geeignet:

- *Corylus avellana* Hasel
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Prunus spinosa* Schlehe

- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* Trauben-Holunder

sowie für die Baumpflanzung Obstbaum-Hochstämme (Qualität: Stammumfang mind. 12-14 cm), bevorzugt Lokal- und alte Kultursorten und folgende Wildarten:

- *Malus sylvestris* Wildapfel
- *Pyrus communis* Wildbirne

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen bzw. bei Pflanzungen in deren Nähe ist darauf zu achten, dass keine Gehölze gepflanzt werden, die Kindern gefährlich werden können, insbesondere giftige Gehölze (vgl. hierzu insbesondere das Merkblatt GUV-SI 8018).

1.11.3 Baumpflanzung im nordwestlichen Planbereich (PFG 3)

Entsprechend den Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist verkehrsbegleitend, zwischen Spielplatz und Parkierungsfläche, die Pflanzung eines Baums (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) festgesetzt. Dieser ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Geeignet sind folgende heimische, standortgerechte Laubbaumarten:

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

1.11.4 Baumpflanzung im südwestlichen Planbereich (PFG 4)

Im Südwesten des Bebauungsplangebietes werden am Gebietseingang auf der privaten Grünfläche, entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, drei Obstbaumpflanzungen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) festgesetzt. Die festgesetzten Baumstandorte sind um 5 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung einer vergleichbaren Art zu ersetzen.

Für eine Bepflanzung sind Obstbaum-Hochstämme, bevorzugt Lokal- und alte Kultursorten vorgesehen. Neben Lokal- und alten Kultursorten können auch folgende Wildarten verwendet werden:

- *Malus sylvestris* Wildapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus communis* Wildbirne

1.11.5 Bepflanzung / Extensivierung der privaten Grünfläche (PFG 5)

Die innerhalb der privaten Grünfläche in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für das Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG 5) ist auf ca. 25 % mit standortgerechten heimischen Sträuchern, einzeln oder in Gruppen, zu bepflanzen. Am Nordrand der Fläche, entlang

der Erschließungsstraße für das Baugebiet sind anstelle von Strauchpflanzungen auch Obstbaumpflanzungen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) möglich. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Verzicht auf Düngung zu extensivieren und extensiv (2-malige Mahd) zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

Zur Bepflanzung der Fläche sind folgende standortgerechte, heimische Arten geeignet:

- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weissdorn
- *Corylus avellana* Hasel
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemose* Trauben-Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

sowie Obstbaum-Hochstämme, bevorzugt Lokal- und alte Kultursorten und folgende Wildarten:

- *Malus sylvestris* Wildapfel
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Pyrus communis* Wildbirne
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

1.11.6 Zeitpunkt der Begrünungen

Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude müssen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° ausgeführt werden.
- 2.1.2 Dachflächen von Doppelhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen, wobei eine Abweichung von max. 3° zulässig ist.
- 2.1.2.1 Der Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite muss mindestens 0,50 m, gemessen senkrecht zur Fassade, betragen.
- 2.1.3 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte oder als Terrasse genutzte Flachdächer.
- 2.1.4 Die als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ausgeführten Dächer der Garagen und Carports sind extensiv mit einer Substrathöhe von mind. 8 cm zu begrünen.
- Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen als Terrasse der Wohngebäude oder für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

- 2.2.1 Dacheinschnitte bzw. Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Dachaufbauten sind als Schlepp-, Spitz- oder Trapezgaube mit einer Dachneigung von mindestens 20° auszuführen.
- 2.2.3 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Die hierdurch entstehende Traufe der Dachaufbauten stellt keine Traufe im Sinne der Traufhöhenfestsetzung gemäß Festsetzung Ziffer 1.1.1 dar.
- Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.
- 2.2.4 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.2.5 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

- 2.2.6 Die untere Begrenzung der Gauben muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben sind nicht zulässig.
- 2.2.7 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.2.8 Zwerchgiebel sind bis zu 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite, maximal jedoch bis zu 5,0 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Zwerchgiebel nur auf der Süd- und Westseite der Gebäude zulässig (zum nördlichen und westlichen Gebietsrand hin sind Zwerchgiebel damit ausgeschlossen).

Das Dach des Zwerchgiebels ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° oder als Schlepp-, Spitz- oder Trapezdach mit einer Dachneigung von mindestens 25° auszuführen.

2.3 Sichtbare Wandhöhe

- 2.3.1 Als maximal in Erscheinung tretende (sichtbare) Wandhöhe der Wohngebäude wird festgesetzt:

Bergseits:

- WA 1, WA 2 und WA 3: 4,50 m

Talseits:

- WA 1 und WA 2 4,50 m, eine Überschreitung auf bis zu 7,00 m ist auf einer Länge von max. 50 % der Wand zulässig
- WA 3 7,00 m

- 2.3.2 Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) tiefsten Punkt des Geländes.

2.4 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Standorte für Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hiervon ausgenommen sind für die Modellierung des Geländes erforderliche Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

- 2.5.2 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden). Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.5.3 Für Einfriedungen (Schnitthecken) werden folgende Gehölze empfohlen:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich.

2.9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 cbm je neu hinzukommender 50 qm versiegelter Grundstücksfläche betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,5 l/s zu begrenzen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Kulturdenkmal

Das Plangebiet berührt im Bereich des Landfeldweges den Verlauf des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche Wasserleitung (Listennr. 18). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (insbesondere bei der Anlage der Leitungstrassen) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können.

Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

4 HINWEISE

4.1 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.2 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum ge-nauen 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.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden 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.

4.5 Telekommunikationslinien

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanungsgebiet der Telekom unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es sollte sichergestellt sein, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

4.6 Netze BW / Stromanbindung

Das Plangebiet soll an das vorhandene 0,4-kV-Ortsnetz angeschlossen werden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte

deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Es wird gebeten, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage" erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. vier Wochen benötigt.

Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben.

4.7 Retentionszisternen

Zur Entlastung des Kanalnetzes wird der Bau von Zisternen, möglichst mit Retentionsvolumen und gedrosseltem Überlauf, empfohlen.

4.8 Trinkwasserschutz

Die Baumaßnahme befindet sich am Rand der Gemeinde und mit ihr alle dafür vorgesehenen für eine geordnete Trinkwasserversorgung notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Die Trinkwasserleitungen sollten nicht als Stichleitungen geplant werden, sondern ringförmig verlaufen, um eine gute Durchströmung zu gewährleisten. Wir beziehen uns hierbei auf § 17,1 der Trinkwasserverordnung, die bei Planung, Bau und Betrieb von Wasserversorgungen fordert, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) einzuhalten sind. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden.

Ebenso wichtig wie die Wahl der richtigen Netzstruktur ist eine ausreichende Verlegetiefe zum Schutz vor zu hohen Temperaturen im Sommer. Hier ist die entsprechende Regel der Technik das DVGW-Arbeitsblatt Hinweis W 397-2004-08 „Ermittlung der erforderlichen Verlegetiefen von Wasseranschlussleitungen", zu beachten.

Dem Gesundheitsamt (FB 320) ist die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Ebenso ist die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen.

Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme ist abzusprechen. Die Mitteilung der Errichtung der Wasserversorgungsanlage muss Art des verwendeten Materials und Nennwertes des verwendeten Rohrleitungsmaterials umfassen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

4.9 Regenwassernutzungsanlagen

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind verpflichtet diese Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Gesundheitswesen, Nutzung Brauchwasseranlage(Formular), heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Norm DIN 1986-3 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung“ und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.10 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Im nordwestlichen Planbereich wird durch die Planung eine Erweiterung des bestehenden Landfeldwegs vorbereitet. Durch diese geringfügige Überschreitung des LSG wird in eine Erlaubnislage nach der LSG-VO (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 LSG-VO) hineingeplant. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Erlaubnis im Sinne des § 5 Abs. 3 LSG-VO liegen voraussichtlich vor, so dass der Bebauungsplan in dieser Hinsicht nicht der LSG-VO entgegensteht und in Kraft gesetzt werden kann. Im Rahmen des BPL-Verfahrens kann aber für diese Planung der Erschließungsstraße formal keine Erlaubnis erteilt werden. Diese wird separat von der Gemeinde beantragt.

4.11 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-5).

4.12 Landwirtschaftliche Flächen

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzungen zu dulden und als ortsüblich hinzunehmen.

4.13 Luftfahrt

Für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 45,0 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

St. Märgen, den _____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Kreutz, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Märgen übereinstimmen.

St. Märgen, den _____

Kreutz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde St.Märgen _____ vom _____ bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Wirkung vom _____ in Kraft.

Kreutz, Bürgermeister