

Fertigung: .....4.....

Anlage:.....3.....

Blatt:.....1 - 8.....

## Schriftliche Festsetzungen

- a) zum Bebauungsplans "Eichholz - Brächle" und den
- b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Kleines Wiesental, OT Wieslet-Eichholz  
(Landkreis Lörrach)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach  
§ 13b BauGB

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.2.1 Die maximale zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Straße.



- 2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt - gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Straße, auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.
- 2.2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen aufweisen, sind die Baukörper einheitlich mit den max. zulässigen First- und Wandhöhen herzustellen.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.
- o - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, so wird die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

### **4 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Hauptfirstrichtung erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan. Abweichungen der Firstrichtung bis zu max. 10° sind zulässig, wenn die ausgewiesenen Baugrenzen damit nicht überschritten werden.

### **5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

### **6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Erschließungsstraße.

### **7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Soweit nicht im Plan abweichend vermerkt sind die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" als Wohnstraßen anzulegen. Die Flächen sind für Fußgänger, Radfahrer, Fahrverkehr und ruhenden Verkehr vorgesehen.



## 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Eintrag im Plan (SW-Leitung) werden Teilflächen der Baugrundstücke westlich der Erschließungsstraße mit einem Leitungsrecht (lr) zugunsten der Gemeinde Kleines Wiesental und der Versorgungsträger belastet (Kanalisation).

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Ein Anteil von mindestens 55 % (bei GRZ 0,3) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche zu unterhalten.
- 9.2 Die Rodung von Gehölzen und Bäumen ist nur außerhalb der Brutperiode der Avifauna (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen zwischen Anfang Dezember und Ende Februar) zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester und einen Fledermausbesatz zu überprüfen.
- 9.3 Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- 9.4 Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung entlang der Randbereiche sollten vermieden werden, um hier vorhandene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum nicht übermäßig zu belasten.
- 9.5 Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- 9.6 Um das Quartierangebot aufrecht zu erhalten, müssen insgesamt 8 Fledermauskästen im Umkreis von max. 200 m zum Plangebiet angebracht werden. Insgesamt sind 4 Fledermaushöhlen 2F (universell) - oder vergleichbar und 4 Fledermausflachkästen 1FF - oder vergleichbar an geeigneten Gehölzstrukturen zu montieren. Die Anbringung dieser Kästen muss rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber, zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden. Der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung (August/November) sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.



- 9.7 Die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen muss durch eine qualifizierte umweltfachliche Baubegleitung beaufsichtigt werden.

## **10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)

- 10.1 Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste 1 im Anhang zu pflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig. In begründeten Fällen (z.B. Zufahrtsbehinderung, Funktionsbeeinträchtigung) kann im Einzelfall von den eingetragenen Standorten abgewichen werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 10.2 Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für die vorhandenen Bäume eingetragen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm). Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig.
- 10.3 Dachflächen unter 10° Dachneigung sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- 10.4 Der Ausgleich für die Eingriffe in die nach § 33a LNatSchG BW geschützten Streuobstwiesen ist durch die Neupflanzung von 23 hochstämmigen und standortgerechten Streuobstbäumen auf eine Fläche von insgesamt ca. 3.770 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes umzusetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 1200, 1589, 1589/1 und 1590 außerhalb des Plangebietes sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern zu sichern. Zudem ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## **11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.



## Anhang

### 12 Pflanzliste

Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten bzw. hochstämmige Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, z. B.:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus sylvestris</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Äpfel	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach
- Walmdach, Krüppelwalmdach

1.1.2 Für die Hauptbaukörper wird die zulässige Dachneigung gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer mit der maximal zulässigen Dachneigungen herzustellen. Abweichend sind Dachneigungen gemäß den Eintragungen im Plan zulässig, wenn gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Gauben, Erker, Vordach etc.) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.

### 2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2.2 Einfriedungen als Mauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Sockelmauer bis 0,30 m Höhe. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,0 m Höhe über OK Fahrbahn bzw. Gelände zulässig.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Garagenzufahrten ist sicherzustellen, dass ausreichende Sichtflächen freigehalten werden, die eine sichere Zu- und Ausfahrt von dem Grundstück ermöglichen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, sind im Bauantrag darzustellen. Zu den angrenzenden Baugrundstücken und Grünflächen ist das Gelände abzuböschten soweit das Geländeniveau sich unterscheidet.



### 3 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

### 4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für das gesamte Planungsgebiet auf

– 2,0 Stellplätze pro Wohnung

erhöht.

### 5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken sind offene Mulden oder sich selbst abwirtschaftende Zisternen zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzulegen. Je Baugrundstück ist ein Volumen von mindestens 2 m³ bereitzustellen. Das Wasser darf nur gedrosselt in die Kanalisation / Vorfluter eingeleitet werden.

Freiburg, den 14.06.2021 BU-ta  
01.09.2021  
09.06.2022  
27.07.2022

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

171Pla05.doc



Ausgefertigt: \_\_\_\_\_

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Kleines Wiesental übereinstimmen.

Kleines Wiesental, den **12. AUG. 2022** .....



*Schönbett* .....

Gerd Schönbett, Bürgermeister

