

# B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zum Bebauungsplan "ZIEGELACKER"

der Gemeinde STEINEN  
im Ortsteil HÄGELBERG

für die Gewanne: Ziegelacker und  
Im Zirkel (ganz)  
In den Bergen,  
Rebgräten,  
Im Rebgarten,  
Mittlere Dorfstraße und  
Untere Dorfstraße (jeweils teilweise)

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)  
-- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBI. I S. 127) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 -- PlanzV 90.
4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBI. S. 770) -- LBO.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen:

- a) BEREICH "EINFACHER BEBAUUNGSPLAN"  
gem. § 30 (2) BauGB

Hier sind nur festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
gem. § 4 BauNVO

2. PFLANZBINDUNG  
gem. § 9 (1) NR. 25 b) BauGB

Im Plan sind Pflanzbindungen für bestehende Bäume festgesetzt. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

3. STÜTZMAUERN  
gem. § 73 LBO

Die vorhandenen, ortsbildprägenden Trockenmauern sind zu erhalten. Sind neue Grundstückszufahrten erforderlich, sollen diese so konzentriert werden, daß sowenig Mauer wie möglich entfernt werden muß.

- b) BEREICH "QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN"  
gem. § 30 (1) BauGB

Hier gelten alle nachfolgenden Vorschriften:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)  
gem. § 4 BauNVO

Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der max. zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Bei bestehenden Gebäuden sind Ausnahmen von der max. zulässigen Grundfläche zulässig.

Das 2. Vollgeschoß kann alternativ als Sockelgeschoß oder Dachgeschoß (= "oberstes Geschoß" entsprechend der Definition in § 2 (5) der Landesbauordnung) ausgebildet werden.

Die max. Zahl der Wohnungen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3. BAUWEISE  
gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plan sind Flächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser (E) oder alternativ Doppelhäuser (D) oder Einzelhäuser (E) zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
gem. § 23 BauNVO

Entsprechend der Eintragung im Plan (Bl. 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzungen von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch die Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE  
gem. § 9 (2) BauGB

6.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf bergseitig das gewachsene Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudekante, nicht mehr als 50 cm überschreiten.

6.2 Als Ausnahme kann zugelassen werden, daß bei Grundstücken, die tiefer liegen als die Straße, das Gelände bergseits bis auf Straßenhöhe aufgeschüttet wird. In diesem Fall ist die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über der im Mittel gemessenen Straßenhöhe bzw. neuer Geländehöhe zu messen.

7. NEBENANLAGEN  
gem. § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.



- 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.
8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 8.1 Garagen zu Gebäuden, die bergseits der Straßen stehen, sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder mit einem Flachdach zu versehen, mit Humus zu bedecken und zu begrünen.
- 8.2 Garagen zu Gebäuden, die talseits der Straßen stehen, sind in die Gebäude zu integrieren.
- 8.3 Je Wohneinheit sollen zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück angelegt werden.
9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
- 9.1 Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zulässig sind einheimische Laubbäume.
- 9.2 Koniferen und exotische Pflanzenarten sind nur als Einzelgehölze in deutlich untergeordnetem Ausmaß zulässig.
10. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN  
gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
- Im Plan (Bl. 2) sind zu erhaltende Bäume festgesetzt. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
- Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.
- Darüberhinaus sind alle vorhandenen, vitalen Hochstamm-Obstbäume zu erhalten; ausgenommen sind Bäume, die ein zulässiges Bauvorhaben unzumutbar erschweren.
11. SICHERUNG DER QUELLFASSUNG  
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Die Quellfassung vom Unterdorfbrunnen ist zu sichern. Sollte im Einzugsgebiet gegraben werden, muß für den freien Lauf des Wassers gesorgt werden.

12. FLÄCHEN AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZ-  
MAUERN  
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die durch Straßeneinschnitte oder Höherlegung der Straße entstehenden Böschungen werden im Zuge des Straßenausbaues entsprechend den Geländequerschnitten zur Erschließungsplanung auf den Privatgrundstücken angelegt.

Die Straßenplanung mit Längs- und Querprofilen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

13. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan sind Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger eingetragen.

An den Leitungen und Schächten darf keine Ver-richtung vorgenommen werden, die diese gefährden oder beschädigen.

Im Bereich der Leitungen darf keine Bebauung oder Bepflanzung vorgenommen werden. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.



## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern zu versehen mit einer Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Bei bestehenden Gebäuden ist die vorhandene Dachneigung maßgebend auch für Erweiterungsbauten.

Für alle geneigten Dächer sind Ziegel in den Farben rot bis braun zu verwenden.

- 1.2 Dachgaupen und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der obere Ansatz des Daches der Gaube muß vom First einen Abstand von mind. 60 cm halten.

Dachgaupen müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.

Dachgaupen und Dacheinschnitte sind zusammen an einer Gebäudelängsseite unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind nur zur Belichtung untergeordneter Räume (z.B. Badezimmer, Treppenhaus) zulässig.

- 1.3 Asymmetrische Dächer sind nur zulässig, wenn beide Dachflächen die gleich Neigung aufweisen.

### 1.4 GESAMTGESTALTUNG DES DOPPELHAUSES

Die Doppelhaushälften sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Traufhöhe, Sockelhöhe, Dachneigung, Firsthöhe, Dachgesimsausbildung sowie in der Art und Farbe des Dachdeckungsmaterials aufeinander abzustimmen.

### 1.5 OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Glänzende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Fassade und Dach, ausgenommen Fensterflächen) nicht zugelassen. Grelle Farben sind unzulässig.

### 2. GEBÄUDEHÖHE

gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand - Dachhaut) höchstens betragen:

bergseits  
talseits

3,50 m  
6,50 m.

Bei Gebäuden auf Grundstücken, die tiefer als die Straße liegen, ist bei Anwendung der Ziff. I.6.2 die Höhe der Gebäude bergseits von der im Mittel gemessenen Straßenhöhe zu messen.

3. GARAGEN

gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

3.1 Garagen talseits der Straßen sind in das Wohngebäude zu integrieren.

3.2 Garagen bergseits der Straßen sind, sofern sie nicht in das Wohngebäude integriert werden, mit Flachdächern zu versehen, mit Humus zu überdeckung und zu begrünen.

An der Grenze zusammengebaute Garagen sind in einer Flucht anzuordnen und in der Traufhöhe aufeinander abzustimmen.

4. EINFRIEDIGUNGEN

gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

4.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockelmäuerchen bis 30 cm Höhe mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung und Drahtgeflechte mit Heckenhinterpflanzung. Stacheldraht darf nicht verwendet werden.

4.2 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 0,90 m über Gehweg- bzw. Randsteinoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen.

4.3 Von der Straßenkante sind die Einfriedigungen 0,50 m zurückzusetzen. Die Zwischenflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

5.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die gegebenen, natürlichen Geländeverhältnisse sowenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

5.2 Bei allen Baumaßnahmen sind die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Massive Eingriffe in die Höhenentwicklung des Geländes sind nicht zulässig.



Der talseitige Vorbau von Terrassen ist auf eine dem natürlichen Geländeüberlauf angepaßte Tiefe zu beschränken.

- 5.3 Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen muß auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
- 5.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sollen als wassergebundene Decken, mit Rasenpflaster oder mit Platten befestigten Fahrspuren angelegt werden.
- 5.5 Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück wieder verwendet werden, soweit dies ohne massive Eingriffe in die Höhenentwicklung des Geländes möglich ist.

6. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN  
gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

7. ANTENNEN  
gem. § 73 (1) Nr. 3 LBO

Für jedes Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen sind nur bis 0,65 m Durchmesser zulässig.

8. GRENZABSTÄNDE  
gem. § 73 (1) Nr. 6 LBO

Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mind. 4,0 m betragen.



III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE  
gem. § 9 (6) BauGB

1. FERNMELDEANLAGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Freiburg, Postfach 20, in 7800 Freiburg mind. 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

2. GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

Das für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 128 bis 131 vorliegende Geotechnische Gutachten vom 14.12.1990 ist dem Bebauungsplan beigefügt.

(auf Ziff. V der Begründung wird verwiesen)

3. BAUGRUNDGUTACHTEN

Aufgrund der relativ schwierigen, geotechnischen Randbedingungen sollten für die einzelnen Bauvorhaben an der neuen Straße A2 - C3 Baugrundgutachten erarbeitet werden. Ferner müssen die Erd- und Gründungsarbeiten durch einen Sachverständigen geotechnisch betreut werden.

4. KULTURDENKMALE

Stellungnahme Landesdenkmalamt vom 23.07.1991

Bei den Gebäuden im Rebgarten 1, Lgb.Nr. 16, dat. 1585, und Im Zirkel, Lgb.Nr. 39, besteht die Möglichkeit, daß es sich um Kulturdenkmale i.S.v. § 2 DSchG handelt. Für eine abschließende Beurteilung ist eine Innenbegehung erforderlich. Bei Bauvorhaben, die diese Gebäude betreffen, sind zur weiteren Prüfung und Abstimmung die Denkmalbehörden zu beteiligen.

Bei dem Gebäude Untere Dorfstraße 9, Lgb.Nr. 28, ehem. Schmiede, dat. 1828, handelt es sich um ein Objekt, das für die Ortsgeschichte und das Ortsbild von Hägelberg von Bedeutung ist und das besonders im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Brunnen als erhaltenswert i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB anzusehen ist.

## 5. BODENFUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 7800 Freiburg, Tel. 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

## 6. GRUNDWASSER, ABFALLWIRTSCHAFT

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt vom 30.07.91

Das Wasserwirtschaftsamt weist zum Grundwasser und zur Abfallwirtschaft auf folgendes hin:

## GRUNDWASSER

Bezüglich eventueller Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser und eventuelle Grundwasserableitung durch Drainagen wird gebeten, das Merkblatt zu berücksichtigen:

- Im Zuge der Auswertung des Baugebietes muß die vorhandene Grundwassersituation rechtzeitig festgestellt werden (z.B. durch ein hydrogeologisches Gutachten, das in der Regel ohnehin rechtzeitig erstellt wird).
- Die Erschließung des Baugebietes ist so durchzuführen, daß die ursprüngliche Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird.
- Für die geplanten Gebäude werden keine Drainagen gestattet, was durch entsprechende Überprüfung zu gewährleisten ist. Dies setzt bei feuchtem Untergrund voraus, daß die Keller wasserdicht hergestellt werden.
- Notwendige Baudrainagen im Bereich von Ver- und Entsorgungskanälen werden vorübergehend gestattet.  
Nach Abschluß der Bauarbeiten sind diese Baudrainagen abschnittsweise wieder zu verschließen.
- Die mit Wandkies verfüllten Gräben für die Ver- und Entsorgungsleitungen wirken ebenfalls wie Drainagen. In diese Gräben müssen daher vor der Verfüllung abschnittsweise dichte Lehmriegel so eingebaut werden, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.

## ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubabfahren sollten die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:



1. Auf den Baustellen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellen-Abfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
3. Die Menge der belasteten Baustellen-Abfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmüll-Depotie) zu erfolgen.
4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).
5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

7. LEITUNG ZUM OBERDORFBRUNNEN

Die vorhandene Zuleitung zum Oberdorfbrunnen verläuft quer durch das Baugebiet. Sie wird im Rahmen der Erschließung gesichert.

Steinen, den 04.06.1991

ergänzt/geändert gem. Gemeinderats-  
beschluß vom 08.10.1991/11.03.1992

Der Bürgermeister

*H. Krumhöcher*

