



**Gemeinde Bahlingen**  
**Landkreis Emmendingen**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Riegeler Straße-West“**

**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)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **A1 Maß der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **A1.2 Höhe baulicher Anlagen (FH)**

A1.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull (m+NN) bestimmt (siehe Planeintrag).

A1.2.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß bis zum oberen Abschluss des Daches.

#### **A1.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **A2 Überbaubare Grundstücksflächen**

A2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
A2.2 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der örtlichen Verkehrsfläche (Riegeler Straße) zulässig.

### **A3 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist nicht verbindlich.

### **A4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A4.1 Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden.

- A4.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur als versickerungsfähiger Aufbau zulässig.
- A4.3 Zur Straßenbeleuchtung sind UV-Anteil arme Beleuchtungskörper zu verwenden (z. B. LED-Leuchten).
- A4.4 Innerhalb der festgesetzten ‚privaten Grünfläche‘, ist eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig. Veränderungen der Topografie sind zwingend zu unterbinden.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), 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 Im allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 60 Grad zulässig.
- B1.1.2 Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 60 Grad zulässig.
- B1.1.3 Für die Dachdeckung sind nur rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig.
- B1.1.4 Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- B1.1.5 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).
- B1.2 Dachgauben sind bis zu zweidrittel der Dachlänge mit einem Abstand von 0,5 m zum First und 1,0 m zum Ortgang zulässig.

### B2 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Auf den privaten Grundstücken ist ein Rückhaltevolumen von 2,3 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s jeweils pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche durch Zisternen vorzusehen.

## Teil C Hinweise

### C1 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](mailto: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.

### C2 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.

### 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.

Bahlingen, .....

.....  
Harald Lotis  
Bürgermeister

Lauf, 19.03.2018 Jä

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser