

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen der planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:**

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**1.1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen (§ 4 (2) BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.

**1.1.1.2 Ausschluss oder Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO)**

Im WA 1 und WA 2 sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

**1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und bis max. 4 m Höhe sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

1.1.3.1 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Tiefgaragen innerhalb der durch Zonen zulässig (Stellplätze: ST; Garagen: GA; Carports: CA).

1.1.3.2 Im WA 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)**

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3)**

1.2.1.1 Es sind folgende maximale Trauf- und Firsthöhen zulässig:

WA 1:	Traufhöhe	6,50 m
	Firsthöhe	12,0 m
WA 2:	Traufhöhe	9,0 m
	Firsthöhe	14,0 m

1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) (§ 23 BauNVO)**

Überschreitungen von Baugrenzen um bis zu 1,00 m durch Dachvorsprünge, Dachüberstände und untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker und sind als Ausnahme zugelassen.

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

1.4.1 Es sind folgende Wohneinheiten als Maximalwerte in den einzelnen Gebieten festgesetzt:

WA 1:	Einzelhaus:	max. 2 WE je Gebäude
	Doppelhaus:	max. 1 WE je Doppelhaushälfte
	Hausgruppe:	max. 1 WE je Hauseinheit
WA 2:		max. 6 WE je Gebäude

**1.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Den Baugrundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden zwei Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet:



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

1. Gewinn Bläsikelter (im südlichen Anschluss an das Plangebiet): Anpflanzen von Kirschhochstämmen, Apfelhochstämmen, Birnbaumhochstämmen und Walnusshochstämmen (Stammumfang 16/18) auf dem Flurstück 939 und 940 (Artenliste siehe Grünordnungsplan)
2. Gewinn Reutacker: Anpflanzen von 3-reihigen Feldhecken mit einer max. Höhe 6-8 m (Hochspannungsleitungen), Pflanzen von feuchtliebenden Stauden und Extensivieren der Wiesenfläche durch gelenkte Pflege auf dem Flurstück 3544 (Artenliste siehe Grünordnungsplan)

Der vorliegende Grünordnungsplan vom 14.03.2002 ist entsprechend in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe Anlage).

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

1.6.1 Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Pflastersteine mit 3 cm Rasen- oder Splittfugen, versickerungsfähiges Pflastersystem) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.6.2 Die zeichnerisch dargestellten öffentlichen Grünflächen sind zu sichern und zu erhalten und ihr Baumbestand zu erhalten bzw. zu ergänzen.

1.6.3 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Dachaufbaubsubstrat zu überdecken und intensiv mit Gehölzen, Wildstauden, bodendeckenden Rosen oder als Rasenfläche zu begrünen. Die Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen zu beranken (Arten siehe Grünordnungsplan).

1.6.4 Weiterhin sind im Plangebiet die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

**F 1:** Pflanzen von 2-reihigen Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen; Abstand der Pflanzreihen untereinander 1 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen 1 m (Pflanzliste siehe Grünordnungsplan)

**F 2:** Anpflanzen von Kirschhochstämmen mit einem Stammumfang von 18/20 innerhalb einer 2-reihigen Strauchpflanzung; Abstand der Bäume untereinander 10 m, Pflanzreihenabstand 1 m, Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1 m (Arten siehe Grünordnungsplan)

**F 3:** Pflanzen von 2-reihigen Strauchhecken mit standortgerechten, heimischen Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Pflanzliste siehe F 1)

**1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Im Bereich des 2 x 25 m breiten Schutzstreifens der 110 kV-Leitung Haltingen - Kleinkems ist nur niederwüchsiges Gehölz zulässig.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

**1.8 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)**

- 1.8.1 Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen (Arten siehe Grünordnungsplan).

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

- 1.8.2 Im WA 1 ist auf Baugrundstücken die größer als 200 qm sind mindestens ein heimischer Laubholzbaum mit einem Stammumfang von 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenliste siehe Grünordnungsplan). Die festgesetzten Pflanzgebote werden an diese Regelung angerechnet.

- 1.8.3 Um eine rasche Einbindung der Baukörper in das Ortschaftsbild zu gewährleisten, sind öffentliche Begrünungsmaßnahmen mit Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abzuschließen und private Begrünungsmaßnahmen bis spätestens 1 Jahr nach der Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

**1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten. Abgrabungen außerhalb der Baufenster sind nicht zulässig.



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung 1996 (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)**

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Es sind die folgenden Dachneigungen einzuhalten:**

WA 1: 35° - 45°

WA 2: 10° - 25°

#### **2.1.2 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.**

#### **2.1.3 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind maximal nur bis zur Hälfte der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.**

#### **2.1.4 Dachaufbauten sind nur bis zu zwei Drittel der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.**

### **2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind die folgenden Dachneigungen einzuhalten:

WA 1: 35° - 45°

WA 2: 10° - 25°

### **2.3 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

#### **2.3.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Antenne zulässig.**

#### **2.3.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.**

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**2.5 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätzen und Außenanlagen (§ 74 (1) Nr. 3 und § 9 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.6.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.6.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

2.6.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)**

**3.1 Bodenfunde**

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**4 HINWEISE**

**4.1 Fernmeldetechnische Versorgung**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, in 79095 Freiburg, Tel. 0761 / 284-7220, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **4.2 Wasserwirtschaft** (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

#### **4.2.1 Abwasser**

4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bändlegrund“) abzuleiten.

4.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (keine punktuellen bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder Drainagen), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 50 m<sup>2</sup> Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.

4.2.1.3 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.  
Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.2.1.4 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

#### **4.2.2 Grundwasserschutz**

4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.5.1 festgesetzt, dass Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersteine) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.

4.2.2.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

### **4.3 Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **4.4 Allgemeine Bestimmungen**

- 4.4.1 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. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 4.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.4.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.4.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.
- 4.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.4.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.

### **4.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 4.5.1 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).
- 4.5.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.5.3 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.
- 4.5.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**4.6 Abfallentsorgung**

**4.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung**

- 4.6.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 4.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.6.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.6 wird hingewiesen.
- 4.6.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 4.6.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.6.1.6 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

**4.7 Sonstige landschaftspflegerische Empfehlungen**

Im Plangebiet sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen Verwendung finden.

79591 Eimeldingen, den **23. Juli 2002**



Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser