

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 8

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 882)

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)

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiet 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 über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

1.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Zonen zulässig (Garagen: GA; Carports: CA). Carports sind definiert als nach mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

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 gilt die folgende maximale Trauf- und Firsthöhe:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

WA: Traufhöhe 6,50 m

Firsthöhe 12,0 m

1.2.1.2 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.

1.2.1.3 Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

1.2.1.4 Die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

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

1.3.1 Es sind folgende Wohneinheiten als Maximalwerte festgesetzt:

WA: Einzelhaus: max. 2 WE je Gebäude

Doppelhaus: max. 1 WE je Doppelhaushälfte

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

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

1.4.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

1.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.5.1 Die festgesetzten Pflanzgebote sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen (siehe Artenliste).

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

1.5.3 Im allgemeinen Wohngebiet 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 (siehe Artenliste).

1.6 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.

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

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zugelassen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.
- 2.1.3 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind maximal 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.
- 2.1.5 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.

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

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° oder mit einer Neigung von 0-10° herzustellen. Im Fall der Dachneigung von 0-10° sind die Dächer zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Garage oder Nebenanlage als Terrasse genutzt wird.

2.3 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.3.1 Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Antenne oder Gemeinschaftsantenne 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

Seite 4 von 8

2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 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 sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, 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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.2 Wasserwirtschaft (Bestimmungen des Landratsamtes, Fachbereich Umwelt)

4.2.1 Abwasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 8

- 4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bändlegrund“) abzuleiten.
- 4.2.1.2 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.
- 4.2.1.3 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 Oberflächenwasser / Grundwasserschutz
 - 4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.4.1 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 Zur Minderung der anfallenden Niederschlagswasserspitzen und -mengen wird der Einbau von Retentionszisternen empfohlen. Sie sollten so dimensioniert sein, dass ein Retentionsvolumen von mindestens $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener Versiegelungsfläche erbracht wird.
 - 4.2.2.3 Aufgrund der Restbelastung mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Plangebiet (vgl. Gutachten der ILU-Luftanalytik GmbH Heitersheim vom 27.04.2005) ist beim Anlegen von Sickermulden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ein Bodenabtrag und der Einbau von geeignetem unbelastetem Bodenmaterial notwendig.
 - 4.2.2.4 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
 - 4.2.2.5 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999 über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.
- 4.3 **Bodenschutz**
 - 4.3.1 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 8

- 4.3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.3.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.3.4 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.
- 4.3.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.
- 4.3.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.3.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.3.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.
- 4.4 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
 - 4.4.1 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).
 - 4.4.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 - 4.4.3 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.
 - 4.4.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.
- 4.5 **Abfallentsorgung**
 - 4.5.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung
 - 4.5.1.1 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.
 - 4.5.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 8

- 4.5.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.6 wird hingewiesen.
- 4.5.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B: Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 4.5.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.5.1.6 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.

4.6 Sonstige landschaftspflegerische Empfehlungen

Im Plangebiet sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen Verwendung finden.

4.7 Altlasten

- 4.7.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten mit einer Beprobung (Freimessung) durchgeführt (Firma ILU-Luftanalytik GmbH Heitersheim vom 27.04.2005), welches zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch eingehalten werden.

79591 Eimeldingen, den **21. 06. 05**



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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 8

ANHANG 1: PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen und Eingrünung

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder