

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 9

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:

WA: Traufhöhe 6,50 m

Firsthöhe 10,0 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.

1.2.1.5 Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m über der Straßen- beziehungsweise Gehwegoberkante begrenzt.

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, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Pflastersteine mit 3 cm Rasen- oder Splittfugen, versickerungsfähiges Pflastersystem) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hier-von ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 9

- 1.5.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist auf Baugrundstücken die größer als 200 qm sind mindestens ein heimischer Obstbaum oder 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 alle Dachformen mit einer Dachneigung von 10° - 35° 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 10° bis 35° 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 9

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

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

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.

2.8 Niederschlagswasser § 74 (3) Nr.2 LBO)

Pro Grundstück sind Retentionszisternen vorzusehen mit einem maximal gedrosselten Abfluss von 1l/sek und einem Rückhaltevolumen von mindestens 3cbm.

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 9

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.

- 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 „Bündle Grund“) 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 m² 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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.

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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 9

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.

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.

4.8 Geotechnische Hinweise

„Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Sumpfton, die von Niederterrassenschottern unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Tertiärs an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Niederung mit bauwerks-relevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 9

Auenlehm und Sumpfton stellen einen stark setzungsanfalligen Baugrund dar. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

79591 Eimeldingen, den **03. Juli 2013**


Merstetter, Bürgermeister
Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Der Planverfasser

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

Kleinkronige Laubbäume III. Ordnung (klimatisch angepasste Auswahl)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus cordata	Schwarzerle
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Morus nigra	Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium „Plena“	Gefüllt blühende Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirsch-Pflaume
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria 'Majestica'	Grünfilzige Mehlsbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume / Nußbaum

Cydonia oblonga „Cydonia Robusta“	Quitte „Cydonia Robusta“
Cydonia oblonga „Portugiesische“	Quitte „Portugiesische“
Juglans regia	Walnuss
Malus „Brettlacher“	Apfel
Malus „Cox Orange Renette“	Apfel
Malus „Retina“	Apfel
Prunus „Hauszwetschge“	Zwetschge
Prunus avium „Späte Knorpelkirsche“	Kirsche
Prunus domestica subsp. domestica „Bühler Frühzwetschge“	Zwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca „Von Nancy“	Mirabelle
Prunus persica „Rekord von Alfter“	Pfirsich
Pyrus communis „Schöne Helene“	Birne

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 9

Pyrus „Köstliche von Charneu“
Pyrus „Schweizer Wasserbirne“

Birne
Birne

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