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.

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 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind für jedes Baufenster in der Planzeichnung über N.N. festgesetzt.

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

1.2.1.3 Die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.1.4 Die Traufhöhe des zulässigen Zwerchgiebels / Wiederkehr innerhalb des nördlichen Baufensters darf die maximale Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

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 maximal 2 Wohneinheiten pro Baufenster festgesetzt.

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 Splitfugen, versickerungsfähiges Pflastersystem) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

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

1.5.1 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 Die Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung für jedes Baufenster individuell festgesetzt.

2.1.2 Im nördlichen Baufenster ist ein Zwerchgiebel / eine Wiederkehr mit einem flach geneigten Dach zwischen 0 und 5 Grad zulässig.

2.1.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.1.4 Als Dachfarben sind die Farben ziegelrot, klassisch rot, braun oder granit zulässig.

2.1.5 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.6 Dachaufbauten sind nur bis zu zwei Drittel der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.

2.1.7 Die Dachdeckung von Erkern und Wiederkehren ist auch als Kupfer- oder Pfannendach zulässig.

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

2.2.1 Die Dachoberkante von Garagen und Carports wird auf maximal 3.0 m über Fußbodenhöhe der Garage begrenzt. Die Fußbodenhöhe darf maximal 0,3 m über der Oberkante der Straße beziehungsweise des Gehwegs liegen.

2.2.2 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0-10° herzustellen. und zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.2.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu einer Höhe über der Dachoberkante von 0,5 m zulässig.

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.

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 Rentensionszisternen vorzusehen mit einen 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 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 Archäologie

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetztes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4.3 Geologie und Baugrund

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Niederterrassenschotter (Sande und Kiese) von Rhein und Kander, die von Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre und/oder mesozoische Gesteine an. Im Plangebiet ist mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung zu rechnen.

Die Niederterrassenschotter bilden i. a. einen gut tragfähigen, der Auenlehm einen stark setzungsfähigen Baugrund. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

4.4 Oberflächenwasserversickerung

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

4.5 **Wasserwirtschaft** (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.5.1 Abwasser

4.5.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bändle Grund") abzuleiten.

4.5.1.2 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.

4.5.1.3 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.

4.5.1.4 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.

4.5.2 Grundwasserschutz

4.5.2.1 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.

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

4.6 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.

4.7 Allgemeine Bestimmungen

4.7.1 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.

4.7.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.7.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.7.4 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.

4.7.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.

4.7.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

4.7.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.7.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.

4.8 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

4.8.1 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).

4.8.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

4.8.3 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.

4.8.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

4.9 Abfallentsorgung

4.9.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.9.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.6 wird hingewiesen.

4.9.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B: Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.

4.9.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.9.1.6 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.

79591 Eimeldingen, den 31. Juli 2013

GEMEINDE 2 EIMELDINGEN

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 Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume / Nußbaum

Cydonia oblonga „Cydora Robusta“	Quitte „Cydor Robusta“
Cydonia oblonga „Portugiesiche“	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 Frühzetschge“	Zwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca „Von Nancy“	Mirabelle
Prunus persica „“Rekord von Alfter“	Pfirsich

Pyris communis „Schöne Helene“	Birne
Pyrus „Köstliche von Charneu“	Birne
Pyrus „Schweizer Wasserbirne“	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