

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Gemeinbedarfsfläche „Schule und Feuerwehr“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

#### 1.1.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Feuerwehr“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Gebäude mit allen erforderlichen Funktionsräumen und technischen Einrichtungen für die Feuerwehr sowie Räumen für die Jugendarbeit und für Schulungen
- Schulgebäude und Gebäude für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen
- Nebenräume wie Mehrzweck-, Lager-, Technik- und Umkleideräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen
- Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen.

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Hauptnutzung Feuerwehr und Schule zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.2.1.1 In der Gemeinbedarfsfläche ist die maximale Gebäudehöhe auf 273 m+NN festgesetzt.

##### 1.2.1.2 Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachflächen gemessen.

##### 1.2.1.3 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

##### 1.2.1.4 Betriebsbedingte Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe auf 20 % der Grundfläche des Gebäudes um bis zu 5 m überschreiten.

**1.3      Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (1) BauNVO)**

- 1.3.1      Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**1.4      Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)**

- 1.4.1      Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

- 1.5.1      Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.5.2      Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

**1.6      Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b, BauGB)**

- 1.6.1      Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.6.2      Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.



## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° auszubilden.
- 2.1.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 2.1.3 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet.

### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

### 2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten und nicht als Stellplatz, Lager- und Verkehrsflächen genutzten Bereiche sind als Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

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

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

### 2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- 2.5.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Versickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und herzustellen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen. Im Falle einer dezentralen Versickerung ist die Erlaubnispflicht nach § 7, 7a Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuz, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

#### 3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### 3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

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.

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

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

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.

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

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

##### 3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 5 von 5

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

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

**3.3 Abfallentsorgung**

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaus-  
hub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder einge-  
baut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen  
anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärm-  
schutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Land-  
schaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer  
Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Bau-  
stellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederver-  
wertung zuzuführen.

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

3.3.4 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.

Eimeldingen, den 09. April 2010

  
Der Bürgermeister  
Merstetter, Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser