



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

7. Änderung des Bebauungsplanes "Breite" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Breite“, in der Fassung der 6. Änderung, erhält für den Geltungsbereich des beiliegenden zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan vom 25. September 2018 (Grundstücke Flst. Nrn.: 2548, 2549 und 2550, Gemarkung Haslach), folgende ändernden Festsetzungen:

Auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2018 (BGBl. I S. 3634)
-
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Die Bauvorschriften erhalten für den Planbereich der 7. Änderung folgende Neufassung (im Übrigen gelten die Bauvorschriften der 6. Änderung unverändert weiter):

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festlegung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe erfolgt entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

Nutzungsschablone 1:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Straßenhöhe, gemessen in der Mitte des Gebäudes. Als Straßenhöhe gilt die Oberkante der an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses darf maximal 6,00 m über diesem Bezugspunkt liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt gemessen ab Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses 7,30 m, die maximale Firsthöhe 9,30 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch die Errichtung eines mindestens auf drei Seiten zurückversetzten Attikageschosses (Ausbildung als Flachdach; Rückversatz auf der straßenzugewandten und den seitlich anschließenden Seiten um mindestens 0,5 m) zulässig ist. Die Dachbegrenzungskante darf bezogen auf die Nutzungsschablone 1 eine maximale Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Wandhöhe (bei Flachdach gleich Firsthöhe) bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

Nutzungsschablone 2:

Den unteren Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses. Diese darf maximal 1,30 m über der Rohfußbodenhöhe des 1. Obergeschosses des Gebäudes im Geltungsbereich der 1. Nutzungsschablone liegen. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m, die maximale Firsthöhe beträgt 7,50 m.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch die Errichtung eines mindestens auf drei Seiten zurückversetzten Attikageschosses (Ausbildung als Flachdach; Rückversatz auf der straßenzugewandten und den seitlich anschließenden Seiten um mindestens 0,5 m) zulässig ist. Die Dachbegrenzungskante darf bezogen auf die Nutzungsschablone 2 eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der maximalen Wandhöhe (bei Flachdach gleich Firsthöhe) bildet die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im

zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind neben Satteldächer auch Flachdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 12° bis 40° und bei Flachdächern 0° bis 05°.

Auf untergeordneten Dachflächen und Bauteilen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz (Archäologie)

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Freileitung Villingen-Bollenbach (110-kV Leitung)

Die Netze BW, Postfach 80 03 43, 70503 Stuttgart, ist an der Hochbauplanung zu beteiligen.

Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln u. ä. sind, in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, mit einem Schutzabstand zu errichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Bereich des Grundstücks durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür die Netze BW keine Haftung übernimmt.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei PC-und Computerbildschirmen Störungen durch die magnetischen 50-Hz-Felder von Hochspannungsfreileitungen auftreten können, die u.a. durch Verwendung störfester Bildschirme zu vermeiden sind.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Das Grundstück muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Alle Beteiligten sind daher von dieser Notwendigkeit zu unterrichten.

Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch ihre Bautätigkeit an der Hochspannungsleitung entstehen. Von Schadensersatzansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme gegen die Netze BW gerichtet werden, stellt der Bauherr die Netze BW frei.

Der Beginn der Bauarbeiten sowie der nach der LBO verantwortliche Bauleiter ist dem Auftragszentrum Rheinhausen, Tel. 07643-808-333 mindestens 14 Tage vor Baubeginn mitzuteilen. Die Betriebsstelle wird dann den verantwortlichen Bauleiter vor Ort unterweisen.

Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Dies kann nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden. Etwaige Abschaltungen sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit unserer Betriebsstelle abzustimmen. Die Kosten etwaiger Abschaltungen (Personal, Fahrzeuge) sind vom Bauherrn zu tragen.

Der Bauherr verpflichtet sich, die sich für ihn aufgrund der vorstehenden Bedingungen ergebenden Verpflichtungen auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.

4. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- 4.1** Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- 4.1.1** Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- 4.1.2** Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- 4.1.3 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 4.1.4 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 4.1.5 Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- 4.1.6 Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 4.1.7 Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- 4.1.8 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

4.2 Hinweise:

- 4.2.1 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 4.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.2.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

5. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Flasergneis). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. **Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30m Länge) erreichbaren Stelle am Rande der öffentlichen Erschließungsstraße (Schulstraße) erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsanbaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft

Ortenaukreis, in der jeweils geltenden Fassung.

Haslach, den 07. Mai 2019



Philipp Saar
Bürgermeister