

Fassung vom 2014-11-04
Projekt Nr.: 2011-058

Anlage: 4
1. Fertigung



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Zillmatt II“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Bei Teilung eines Grundstücks oder einer anderen Grenzziehung kann sich die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche verkleinern. Ist sie dann kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wand-/Firsthöhe:

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Sie darf maximal 6,00 m betragen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Sie darf maximal 10,00 m betragen.

Bei einem Pultdach ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unteren Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Sockel-/Kniestockhöhe:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als unteren Bezugspunkt ist der jeweilige untere Bezugspunkt der Wand-/Firsthöhe heranzuziehen. Den oberen Bezugspunkt bildet die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens.

Der lichte Kniestock, auf der Innenseite der Außenmauer gemessen von Oberkante Dachgeschossrohfußboden bis zum untersten Schnittpunkt der Außenwand mit dem Sparren, muss mindestens 0,80 m betragen.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Bauweise E 1

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

2.2.2 Bauweise E 2

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Ausnahme: Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück, das nach der Teilung entsteht, eine Anbaubaulast übernommen wird.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.4.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

2.4.2 Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 10° zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.

2.5.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die

Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind generell zulässig:

Einzelgebäude: maximal 2 Wohnungen

Doppelhaushälfte: maximal 1 Wohnung

2.7 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.9.1 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, das Anlegen von Geh- und Radwegen, Geländemodellierungen oder Gewässerausbaumaßnahmen sind hiervon ausgenommen.

2.9.2 Öffentliche Grünfläche – Graben im Süden. Der Wiesengraben ist extensiv zu pflegen. Die Grabenböschungen sind einmal im Jahr im Spätsommer / Herbst zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu räumen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

2.10 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche südwestlich des Allgemeinen Wohngebiets offen verlaufende, bestehende Graben ist zu ertüchtigen und zu sichern.

2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11.1 Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen.

Entlang dem Bollenbacher Talbach ist ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten. Die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen ist naturnah anzulegen und zu entwickeln. Standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und im Rahmen der naturnahen Umgestaltung des Bachs ergänzend zu pflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer gebietsheimischen Wiesenmischung anzulegen und als extensives Grünland zu pflegen. Das Grünland ist zweimal im Jahr zu mähen. Das anfallende Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

2.11.2 Belagsflächen

- a) Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 dauerhaft nicht überschreiten.

2.11.3 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel durchzuführen. Sie ist daher auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Zudem ist nach der Räumung bzw. während der Bauzeit zu gewährleisten, dass Vögel nicht getötet oder deren Gelege und Nester zerstört werden. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor den Fäll-

arbeiten durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, u.a. bei bestimmten Arten eine Nestersuche erfolgen. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Das Schnittgut ist vor der Brutzeit zu entfernen oder bis nach der Brutzeit liegen zu lassen, da in diesem Schnittgut Vogelarten brüten können.

Hinweis: Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

2.11.4 Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und faunaverträglich (insb. im Hinblick auf Fledermäuse und Insekten) zu installieren. Es dürfen nur LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen verwendet werden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.12.1 Straßenbegleitgrün – Erschließungsstraße. Entlang der Erschließungsstraße sind im öffentlichen Straßenraum mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung sind die Arten *Acer platanoides* „Emerald Queen“ oder *Pyrus communis* „Beech Hill“ zu verwenden.

Die genauen Pflanzstandorte sind nicht festgelegt und können daher frei gewählt werden.

2.12.2 Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten Grundstücke sind u. a. mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Sofern vorhandene Bäume im Gebiet erhalten werden, können diese auf die geforderten Baumpflanzungen angerechnet werden.

2.12.3 Pflanzgebote WA-Fläche – Immissionsschutzhecke.

Auf den südlichsten bzw. südwestlichsten Grundstücken ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 m als dichte Hecke anzulegen. Diese Immissionsschutzhecke ist zweireihig anzupflanzen und künftig so zu unterhalten, dass sie dauerhaft mindestens eine Höhe von 1,50 m erreicht. Es sind standortheimische Sträucher der Pflanzliste unter Ziffer 5 zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Empfehlung: Um eine möglichst hohe biologische Vielfalt zu erreichen, sollten möglichst mehrere, darunter vogelfrüchtige Straucharten verwendet werden.

2.12.4 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

b) Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.

- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Die Pflanzung der Gehölze auf öffentlichen Flächen ist im Zuge der Erschließung des Gebiets vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.
- f) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.12.5 Obstbäume auf private Grünflächen. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten vorhandenen Obstbäume auf privaten Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

2.12.6 Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

2.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.14 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.14.1 Grundwasser

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig. Einer temporären Grundwasserhaltung im Rahmen der Bauphase kann zugestimmt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Siehe hierzu auch Ziffer 4.1.1.

2.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.9.2, 2.11, 2.12, 3.5.5 und 3.6.2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (319.700 LUBW-Wertpunkte – Waldkalkung, Ökokonto der Stadt Haslach sowie CEF-Maßnahmen Turmfalke) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan unter den Ziffern 3.2 und 3.4 definiert.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer und im Innenbereich auch Pultdächer.

3.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei:

Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach, gegeneinander versetztem Pultdach:	10 – 45°
Pultdach:	10 – 20°

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.3.1 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig), jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach), sind zulässig.

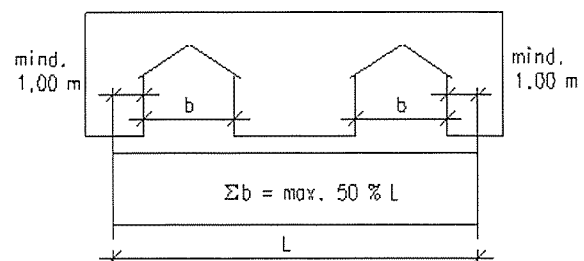
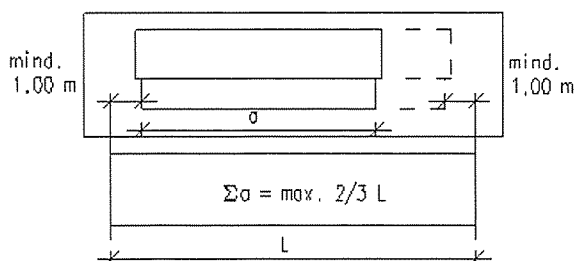
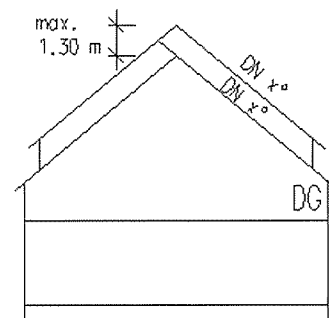
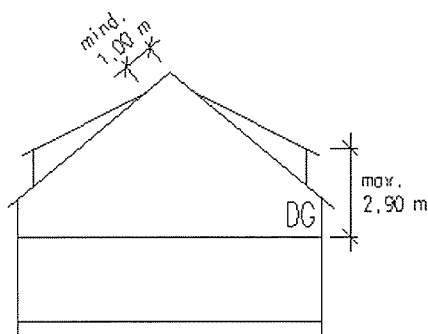
Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, die von Zwerchgiebeln maximal 50 %. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



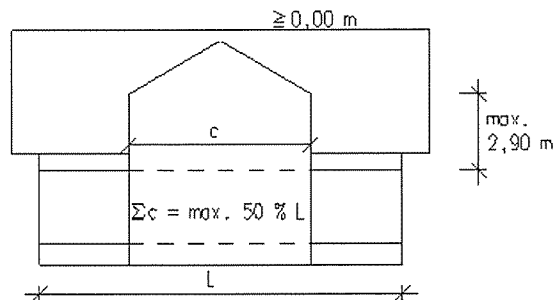
3.1.3.2 Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



3.1.4 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden. Dies muss als Baulast gesichert werden.

3.3 Regelungen über Gebäudegrößen von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Gebäudegröße für Einzelgebäude wird auf 13,00 m x 13,00 m festgesetzt. Bei Doppelhaushälften darf sie maximal 6,50 m x 13,00 m betragen.

Ausnahme: Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile z.B. Wintergarten, Erker, Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen

3.4 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 m² zulässig.

3.4.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.5 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.5.1 Das Gelände ist bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Eine darüber hinaus gehende Aufschüttung ist nicht zulässig. Abweichungen von bis zu 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

3.5.2 Terrassen mit einer Fläche von bis zu 30 m² dürfen gegenüber dem Straßenniveau um bis zu 0,6 m nach oben abweichen.

3.5.3 Zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 20 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einem maximalen Abstand von 1,0 m zur Hauskante zulässig.

3.5.4 Wird das Gelände auf den Baugrundstücken modelliert, ist es zu den angrenzenden Grundstücken im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschten.

3.5.5 Stützmauern. Stützmauern sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 60 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 1,20 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden.

Etwa die Hälfte der Mauerfugen ist mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

3.6 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.6.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

3.6.2 Einfriedungen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

3.7 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.8 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen. Auf die höhere Zahl der erforderlichen Stellplätze ist aufzurunden.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Zillmatt II“ liegt das Gelände gemäß der vorliegenden Vermessung bei ca. 206,60 – 213,30 m+NN.

Bis zur Grenztiefe von 2,6 m unter Gelände wurde beim Aushub der Probelöcher am 25.04.2013 im Rahmen des Bodengutachtens kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Generell nahm allerdings die Feuchtigkeit der in der Sohle der Schürfe angeschnittenen Kinzigsschotter zu. Wassermarken, die Hinweise auf den jährlich wiederkehrenden hohen Grundwasserstand (HW) liefern könnten, wurden nicht beobachtet.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der jährlich wiederkehrenden Grundwasserstand (HW) bis zum Kontakt des Auelehms zu den hochpermeablen Kinzigsschottern reicht. Bei extremen Niederschlagsereignissen und gleichzeitiger Hochwasserführung der Kinzig wird sich vermutlich ein Grundwasserspiegel (HW 10/HW 100) ausbilden, der je nach Niveau der Ansatzpunkte zumindest in Tallage bis wenige Dezimeter unter die Geländeoberkante reichen kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen muss gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen ver-

zichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

4.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAWS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

4.1.5 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 Anstrengung 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:

- 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.
- 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.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 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.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 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.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- 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.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Landwirtschaft

Da das überplante Gebiet im Süden und Südwesten an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zur Verhinderung emissionsbedingter Konflikte durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist auf den betroffenen Grundstücken eine Abschirmhecke zu pflanzen.

4.3 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes 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.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen der Tiefbauplanung in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

4.5 **Elektrizität**

Die Stadtwerke Haslach bitten darum, die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegen zu dürfen.

4.6 **Gasversorgung**

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.7 **Geotechnik**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

4.8 **Verkehrsflächen**

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien bzw. der landwirtschaftlichen Wegeflächen oder Fuß- und Radwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.9 **Doppelhausbebauung**

Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

4.10 Empfehlungen zur Dacheindeckung, Dachfarbe und zur Dachbegrünung

4.10.1 **Dacheindeckung/-farbe.** Als Farbe der Dacheindeckung sind bevorzugt gedeckt rote, rotbraune, gedeckt graue oder dunkelgraue Farbtöne zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

4.10.2 **Dachbegrünung.** Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ sollen extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

4.11 Empfehlung zur Fassadenbegrünung

Fassaden sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

5. Pflanzliste

Baum- und Straucharten

Heimische Baumarten

Kleine bis mittelgroße Bäume, Höhe 10-15 m

Carpinus betulus
Sorbus aucuparia

Hainbuche
Eberesche

schwach giftig!

Große Bäume, Höhe 20-30 m

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur

Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Edelkastanie
Rotbuche
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Zitterpappel
Traubeneiche
Stieleiche

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher (< 5 m)

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	giftig! vogelfruchtig
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	vogelfruchtig
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig! vogelfruchtig
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig! vogelfruchtig

Große Sträucher (> 5 m)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig! vogelfruchtig
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig! vogelfruchtig
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	vogelfruchtig
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	vogelfruchtig
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	vogelfruchtig

Obstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Malus sylvestris</i> <i>Malus in Sorten</i>	Holzapfel Bittenfelder Bohnapfel Boskoop Brettacher Jakob Fischer Rhein. Krummstiel Spätblühender Wintertafelapfel Teuringer Rambour	
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel	
<i>Pyrus pyraeaster</i> <i>Pyrus in Sorten</i>	Wildbirne Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Oberösterr. Weinbirne Schweizer Wasserbirne	

Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedeln

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus torminalis

Elsbeere

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

Buxus sempervirens

Buchsbaum

stark giftig!

Hedera helix

Efeu

stark giftig!

Ilex aquifolium

Stechpalme

stark giftig!

Taxus baccata

Eibe

stark giftig!

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 23.10.2014

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, - 4. NOV. 2014

Planer:



Bürgermeister:



Heinz Winkler