

## **Bebauungsplan „Ob dem Dorf II, Änderung 1“**

### **Teil II: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

<b>I      PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>
--

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 und 5 BauGB</b>
-------------------------------------	----------------------------------

**Allgemeines Wohngebiet** WA (§ 4 BauNVO)

**Zulässig** sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

**Nicht zulässig** sind (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Gemeinbedarfsfläche** mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“:

**Zulässig** sind ausschließlich sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

## **2. Höhe baulicher Anlagen und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

### 2.1. Maß der Nutzung baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Maßgebend ist der Planeinschrieb.

### 2.2. Anzahl Vollgeschosse

Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse. Maßgebend ist der Planeinschrieb.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

### 3.1. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß Eintragung im Lageplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

## **4. Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO**

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Nebenanlagen (Na) nach § 14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Ein- und Ausfahrt auf die Verkehrsfläche**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich mit Ein- und Ausfahrtsverbot vom bzw. zum Grundstück.

Gemäß Eintragung im Lageplan sind Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

### **Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

- 6.1 Die Verwendung der Arten der Pflanzenliste ist bindend.
- 6.2 Auf privatem Grund sind pro vollendeter 300 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu pflegen. Der Standort ist frei wählbar.
- 6.3 Bei der Anpflanzung von Bäumen sind falls zum Schutz erforderlich offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> (1,5m Tiefe) verdichtbarem Baumsubstrat anzulegen. Die Pflanzgruben sind gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen.

## **II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt in einem Areal, das im Falle eines extremen Hochwasser-Ereignisses überschwemmungsgefährdet ist. Die Bebauung ist entsprechend Hochwasser-angepasst auszuführen.

## **II HINWEISE**

### **1. Archäologische Denkmalpflege**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden 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 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.

### **2. Altlasten / Bodenschutz**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Anfallender Erdaushub muss im Rahmen der Baumaßnahme untersucht und bei entsprechender Belastung fachgerecht entsorgt werden.

### **III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **1. Dächer und Dachaufbauten**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen mindestens extensiv (Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke) zu begrünen.

#### **2. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1. Zur Nutzung von Anlagen solarer Energie ist eine Aufständering bis zu einer Höhe von 0,75 Meter über der Dachfläche zulässig.

Als Dachfläche gilt die oberste befestigte Ebene des Daches, also die Pflanzschüttung, Metalleindeckung, Kiesschüttung oder entsprechend. Die Höhe ist senkrecht zur Dachneigung zu messen.

2.2. Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### **3. Gestaltung der Gebäude**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Grell getönte und stark reflektierende Bedachungs- und Wandverkleidungs-Materialien sind nicht zulässig.

#### **4. Werbeanlagen**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind zurückhaltend (ohne Blendwirkung, nicht blinkend) zu gestalten, und in die Fassadenflächen der Gebäude zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur auf der straßenseitigen Fassadenfläche bis maximal 0,5 qm zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses sind nicht zulässig.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen dürfen maximal 80 cm auskragen.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen muss zurückhaltend und ohne Blendwirkung erfolgen. Wechselnde Lichtstärken, Lichteffekte, Lauftexte sowie Lichtwerbung am Himmel sind nicht zulässig.

## 5. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 Metern zulässig. Lediglich entlang der Hauinger Straße sind in einem Streifen von 10 Metern zur Grundstücksgrenze Stützmauern bis 2,00 Metern Höhe verfahrensfrei.

## 6. Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum dürfen nicht höher als 1,20 m sein und müssen von der Grundstücksgrenze um 0,5 Meter abgerückt werden. Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Zäune sind mit einer Hecke gemäß Pflanzenliste zu hinterpflanzen. Einfriedungen als Mauern oder aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

# IV ANLAGEN

## 1. Pflanzenliste

### 1.1. Bäume:

*Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm*

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Malus-Sorten	Apfel
Pyrus-Sorten	Birne

Prunus avium-Sorten	Kirsche
Prunus domestica-Sorten	Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche

1.2. Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

1.3. Sträucher:

*Mindestqualität: Höhe 100 – 125 cm*

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder