

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe baulicher Anlagen

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- 1.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.2.3 Die zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2.4 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der Nimburger Straße an der Mitte des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 12

1.2.5 Solaranlagen auf Gebäuden unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

1.2.6 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) darf baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Der mittlere Grundwasserstand, der mittlere Grundwasserhöchststand und der höchste Grundwasserstand sind im Bauantrag anzugeben.

HINWEIS: Das Grundwasser, mit einer annähernd talparallelen nach Norden bis Nordost gerichteten Fließrichtung, wird in ca. 2 m – 3 m unter der ehemaligen Geländeoberkante (GOK) erwartet. Das Gelände wurde im Zuge der Bebauung um bis zu 70 cm aufgefüllt. Diese Werte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu verifizieren.

(Orientierende Schadstofferkundung, GIU GmbH 2012)

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Doppelhäuser.

1.3.2 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.3.3 Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachüberstände einschließlich Rinne dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.3.4 Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung der Hauptbaukörper) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.5 HINWEIS: Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen (siehe 2.5 Hochwasser).

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sowie in den dafür jeweils festgesetzten Zonen für Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen (Na). Carports werden definiert als überdachte, an mindestens zwei Seiten offene Stellplätze.

1.4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig, jedoch nur im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht. Liegt ein Gebäude an zwei Erschließungsstraßen ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

1.4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ (z.B. Geräteschuppen, Fahrradständer) und ebenerdige Nebenanlagen (z.B. Schwimmbäder und Terrassen), sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 12

- 1.4.4 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt auf eine Wohneinheit pro Gebäude, wobei jede Doppelhaushälfte als Gebäude zählt.
- 1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)**
- 1.6.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- 1.6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten.
- 1.7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen R2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW zu belasten.
- 1.7.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche R3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- HINWEIS: Eine Bebauung oder sonstige Nutzung ist innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung (R3) nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung ist nicht oder nur mit Zustimmung der EnBW zulässig. Im Schutzstreifen kann es zu Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigung und Verunreinigungen an den Fahrzeugen kommen, wofür der Betreiber keine Haftung übernimmt. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- 1.7.4 Auf den mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten belegten Flächen sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten.
- 1.8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume herzustellen. Die Schalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Außenwände, Dach, Rolladenkästen usw.) ist entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen III nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' zu bemessen (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

| Lärmpegelbereich (nach DIN 4109) | Maßgeblicher Außenlärm in dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ in dB(A) (nach DIN 4109) | |
|-------------------------------------|---|---|---------------------------|
| | | Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume und ähnliches |
| LPB III | 61 - 65 | 35 | 30 |

Quelle: DIN 4109, Tabelle 8

- 1.8.2 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Wege- und Platzflächen, Hofflächen und Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern dort nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte 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.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.10.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und zwei Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.2 Entlang der Nimburger Straße sind gemäß zeichnerischer Festsetzung insgesamt 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu 5,0 m in begründeten Fällen (Gebäudestellung, Zufahrten, Leitungstrassen etc.) zulässig sind. Diese Baumpflanzungen sind auf die Festsetzung 1.10.1 anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzliste im Anhang.
- 1.10.3 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang nachzupflanzen ist.

HINWEIS: Die Gemeinde kann entsprechend § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.2.1 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.

2.2.2 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 6 von 12

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.

2.3 Bodenverunreinigungen

Im Rahmen einer orientierenden Schadstofferkundung für die Flurstücke Nrn. 7976 und 7978/1 Teilflächen des ehemaligen Betriebsgeländes Bauzentrum Hess GmbH wurden verschiedene Proben genommen und untersucht (siehe: Orientierende Schadstofferkundung, Flurstücke Nr. 7976 und 7978/1, Gemarkung Eichstetten am Kaiserstuhl, GIU GmbH, Teningen, 21.12.2012).

Verschiedene Proben wiesen Bodenverunreinigungen mit PAK auf, diese beschränken sich jedoch auf die Auffüllungen und sind dort im Bauschuttanteil (vermutlich teerhaltiger Straßenaufbruch bzw. Reste einer alten Teerspritzdecke) gebunden. Eine akute Grundwassergefährdung besteht nicht, da die Mobilisierbarkeit der Schadstoffe im Zuge von Baumaßnahmen als gering eingeschätzt wird.

Bei künftigen Baumaßnahmen sind die oberen Bodenschichten (Auffüllungen und Tragschichten) der Teilflächen I und II separat zu erfassen. Teile des hier anfallenden Erdaushubs sind nach derzeitiger Regelung (VwV-Boden) der Qualitätsstufe Z 2 bzw. > Z 2 zuzuordnen und entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Die Aushubmassen der Teilbereiche I und II aus Tiefen ab 0,7 m unter GOK sowie alle aus Teilbereich III stammenden Aushubmassen können problemlos als Materialien der Qualitätsstufe Z 0, Z 1.1 bzw. Z 1.2 verwendet werden.

Der Erdaushub kann nur nach vorheriger Untersuchung einer entsprechenden Verwertung bzw. Beseitigung zugeführt werden. Somit muss bei den erforderlichen Erdarbeiten ein entsprechender in Altlastenbearbeitung erfahrener Gutachter diese Maßnahme begleiten und nach Abschluss der Maßnahmen der Fachbehörde in Berichtsform die durchgeführten Maßnahmen mitteilen.

2.4 Gebäudesubstanz

Das bestehende Hauptgebäude bzw. die ehemalige Verkaufshalle besitzen laut orientierender Schadstofferkundung vom Büro GIU GmbH eine asbesthaltige Dacheindeckung (Asbestzementdach) und sämtliche Konstruktionshölzer insbesondere die der Nebengebäude / Schuppen wurden vermutlich mit Holzschutzmitteln behandelt.

2.5 Hochwasser

Ein kleiner Teil des Plangebiets (nordöstlichste Ecke) liegt laut der im Entwurf vorliegenden Hochwasserkarte in einem Bereich, der im Fall eines Extremhochwassers (HQ-extrem) überflutet bzw. durchflossen werden kann.

Deshalb wird empfohlen die Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe sämtlicher Gebäudeteile auf mindestens 186,3 m ü. NN konstruktiv anzuordnen. Ein Eindrin-

gen von Wasser in die Wohnräume könnte damit nach derzeitigem Kenntnisstand vermieden werden. Sämtliche Keller-, Souterrain- und Lüftungsöffnungen sollten darüber hinaus gegen Wassereindring ab dichtbar bzw. druckwasserstabil sein, um ein Eindringen von Wasser in Keller- bzw. Souterraingeschoss im Extremfall zu verhindern. Der Schutz der Gebäude vor eindringendem Hochwasser sowie vor dem Grundwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

2.6 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

2.7 Abfallbeseitigung

Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) zu beachten: U.a. die UW „Fahrzeuge“ (BGUV Vorschrift 70) sowie die UVV „Müllbeseitigung“ (DGUV Vorschrift 43).

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fährbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.

2.8 Brandschutz und Löschwasser

2.8.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Im betrachteten Bereich befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Dieses ist mit einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ zwischen 0,7 und 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2.8.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

2.8.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

2.8.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

2.9 110-kV-Leitungen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 12

- 2.9.1 Für die überörtliche Stromversorgung bestehen Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW GmbH. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 13 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag und Baum- oder Strauchanpflanzungen nicht gestattet. Im Schutzstreifen kann es zu Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigung und Verunreinigungen an den Fahrzeugen kommen, wofür der Betreiber keine Haftung übernimmt. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert, wofür wir keine Haftung übernehmen. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341. Ein Kraneinsatz zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist und etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung sind vom Bauherrn zu tragen. Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der Freileitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen. 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. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.
- 2.9.2 Kamine, Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u.a. dürfen, nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW errichtet werden.
- 2.9.3 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, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die max. Endwuchshöhe von Sträuchern darf eine Höhe von 191,5 m ü. NN nicht überschreiten, Bäume sind nicht zulässig. Baumkronen benachbarter Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.
- 2.9.4 Die max. zulässigen Höhen für Verkehrsflächen und Geländeoberflächen zwischen Umspannwerk Eichstetten bis Mast Nr. 1002 beträgt 189,5 m ü. NN.
- 2.9.5 Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind keine Gebäude vorgesehen. Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

3.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° herzustellen.
- 3.1.2 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig.
- 3.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.
- 3.1.4 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite (Außenkante Mauerwerk) nicht überschreiten. Die Breite der Dachaufbauten bemisst sich an ihrer jeweils breitesten Stelle (Außenkante).
- 3.1.5 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 3.1.6 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 3.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 3.1.8 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° herzustellen. Sie sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm zu begrünen.

3.2 Standorte für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 3.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (z.B. Gehweg).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 12

- 3.3.2 Draht- oder Maschendrahtzäune sind im gesamten Plangebiet nur zulässig in Verbindung mit einer Hecken-Hinterpflanzung.
- 3.3.3 Einfriedungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 3.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**
(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)
- Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.5 Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 3.6 Außenantennen** (§74 (1) Nr. 4 LBO)
- Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenanlage zugelassen. Satellitenanlagen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 3.7 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr.2 LBO)
- Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze zu errichten.
- 3.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- 3.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebiets geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, sofern der Mindestabstand von 1,0 m zum Grundwasserleiter (HHW) eingehalten wird. HHW und Durchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden sind nachzuweisen.
- 3.8.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.
- 3.8.3 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickern. Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

- 3.8.4 Alternativ bzw. zusätzlich kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Ein detaillierter Einzelnachweis ist nach DWA Arbeitsblatt A 117 für fünfjährige Niederschlagsereignisse zu führen.

Eichstetten am Kaiserstuhl

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Bruder
Der Bürgermeister

Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 12

Pflanzliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume

| | |
|--------------------|----------------|
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus alba | Silberpappel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |

Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix rubens | Fahlweide |
| Salix triandra | Mandelweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |