Bebauungsplan „Innenstadt Teilbereich II, 1. Änderung“
Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. l. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) geändert worden ist.

2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. l. S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).

3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 l. S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509).

4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

5. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

1.1 Für Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Die Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Versiegelung der Grundfläche wird auf eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die zulässige Gesamt-/Firsthöhe der Gebäude darf im max. 11,00 m betragen. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 8,00 m festgesetzt. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des Baugrundstückes im Bereich der überbaubaren Fläche. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

3.2 Die zulässige Gesamt-/Firsthöhe der Gebäude darf durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsüberfahrten oder Solaranlagen um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen je Grundstück maximal bis zu einer Größe von 25 m3 zulässig. Auf der Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen sind auch andere Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wie z.B. Abstellräume, Fahrradstellplätz usw. zulässig.

6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB)

6.1 Wohnbauvorhaben im Plangebiet müssen je Grundstück einen Anteil von 20% nutzbarer Wohnfläche aufweisen, die den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

7.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur für untergeordnete Bauteile und nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und über die Versickerung in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „INNENSTADT TEILBEREICH II, 1. ÄNDERUNG“

1. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist in selbst entleerenden Retentionszisternen zu fassen. Das Zisternenvolumen ist mindestens auf 2 cbm pro 100 qm abflusswirksame Fläche auszulegen. Des Weiteren ist der Drosselabfluss auf 0,2 l/s pro 100 m² abflusswirksame Fläche zu begrenzen (Berechnungsgrundlage sind 2-jährliche Regenereignisse verschiedener Intensität/Dauer). Das hierbei größte ermittelte Retentionsvolumen ist maßgebend. Nicht selbstständig entleerendes Nutzvolumen, z. B. zur Gartenbewässerung, ist dem vorgenannten Volumen aufzuschlagen.

Das Speichervolumen der Zisterne kann unterschritten werden, wenn durch Berechnung nachgewiesen wird, dass im Zusammenwirken mit einer vorgeschalteten extensiven oder intensiven Dachbegrünung eine entsprechende Rückhalteleistung erreicht wird. Die Berechnung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und/oder für die Waschmaschine verwenden werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden. In diesem Fall ist eine Wasseruhr einzubauen ist. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 cbm und je angefangene 50 qm Dachfläche mindestens 1 cbm Volumen umfassen.

Abhängig vom gewählten System können für außergewöhnliche Starkregenereignisse Notüberläufe in öffentliche Entwässerungseinrichtungen eingerichtet werden.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundwasser

1.1 Der mittlere Hochwasserpegel MHW kann mit 198,50 m ü. NN im östlichen bis zu 196,50 m ü. NN im westlichen Planbereich angenommen werden. Auskünfte erteilt das Landratsamt Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Untere Wasserbehörde

2. Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen

2.1 Auf folgende entsorgungsrelevante Flächen wird hingewiesen (Bodenschutz- und Altlastenkataster Landkreis Emmendingen, Stand Dezember 2011):

Nr.	Verdachts-flächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungs-stand	Handlungs-bedarf
1	Fläche des historischen Bergbaus	Unteres Brettenbachtal 01	8587	erkundet, BN 3	Entsorgungs-relevanz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der abgegrenzten Fläche, die durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden) beeinflusst ist. Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei, Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Überschüssiger Bodenaushub, der bei Eingriffen in den Untergrund anfällt und das Gelände verlässt, ist ggf. nicht frei verwertbar. Es ist daher ein in Bodenschutz- und Altlastenfragen sachverständiger Gutachter für die Untersuchung, Klassifizierung, Bewertung und Verwertung von Bodenmaterialien zur Einhaltung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu beauftragen und gegenüber dem Landratsamt zu benennen. Erdbauunternehmer sind über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen in Kenntnis zu setzen.

3. Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig, weil sie ein wünschenswerter Beitrag zur Nutzung umweltfreundlicher, regenerativer Energie sind.