

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Kurzarm, 1. Änderung“ Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Die 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, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057, Nr. 25).
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25).
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).
5. Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S.99, 100).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 3 BauNVO ein reines Wohngebiet festgesetzt.

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

2.1 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB); Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die im Baufenster angegebene Höhenlage gilt im Teilgebiet A als Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe, im Teilgebiet B für die Hanggeschossfußbodenhöhe (das Hanggeschoss liegt hier zwischen Untergeschoss und Erdgeschoss). Die minimale Fußbodenhöhe für das Erd- /Hanggeschoss ist gleich der Höhenlage des Bezugspunktes, die maximale Fußbodenhöhe wird 1,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.

2.1.2 Trauf- und Gebäudehöhe

Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe gilt die im Baufenster angegebene Höhenlage.

Teilgebiet A:

Für Gebäude mit 40° geneigten Satteldächern wird eine maximale Traufhöhe von 4,80 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Attikageschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,50 m. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Teilgebiet B:

Für Gebäude mit 40° geneigten Satteldächern wird eine maximale Traufhöhe von 6,40 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Attikageschossen beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,00 m. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Gebietsteil A werden für Gebäude mit 40° geneigten Satteldächern maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das obere als Dachgeschoss (auf zwei gegenüberliegenden Seiten von geneigten Dachflächen begrenzt) auszubilden ist.

Im Gebietsteil B werden für Gebäude mit 40° geneigten Satteldächern maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, wobei das oberste als Dachgeschoss (auf zwei gegenüberliegenden Seiten von geneigten Dachflächen begrenzt) auszubilden ist.

Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 16° können in beiden Gebieten mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss (Staffelgeschoss mit mindestens einer rückversetzten Außenwand), welches die Höhe von 2,3 m über weniger als $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses aufweist, ausgeführt werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die festgesetzten seitlichen Baugrenzen dürfen mit Vorbauten gem. § 5 Abs.6 Nr. 2 LBO (max. 5 m breit, max. 1,50 m tief) überschritten werden.

3.2 Die hangseitigen (nach Südwesten orientierten) Baugrenzen dürfen mit Vorbauten mit maximal 1,50 m Tiefe und insgesamt maximal der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden.

Mit Balkonen (ohne Balkonverglasungen) dürfen diese Baugrenzen um bis zu 3,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Die erforderlichen Stellplätze (1,5 je Wohnung) sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

Zwei oberirdische Stellplätze, im Bereich der Grundstücksgrenze zur Straße „Am Himmelreich“ können zugelassen werden.

5. 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, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Befestigte Flächen (z.B. Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrt) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Terrassen und Wegführungen zu Hauseingängen können alternativ mit geringem Gefälle zu direkt angrenzenden Grundstücksflächen ausgebildet werden.
- 5.2 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbstentleerenden Retentionszisternen zu fassen. Vorzusehen ist ein Zisternenvolumen von 3 cbm zuzüglich 1 cbm je angefangenen 50 qm Dachfläche. Der Überlauf ist auf den Grundstücken selbst über eine mind. 30 cm. Dicke, belebte Bodenschicht zu versickern. Abhängig vom gewählten System (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) ist die ausreichende Dimensionierung der Anlagen für jedes Grundstück rechnerisch nachzuweisen (gem. dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblätter 138 und 117). Für außergewöhnliche Starkregenereignisse sind Notüberläufe in öffentliche Entwässerungseinrichtungen herzustellen.

Hinweis:

Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 m² A_{red} festzusetzen.

- 5.3 Dächer von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind und ausschließlich der Flächen für Fußwege, Spielflächen oder Terrassen, mit einer (mindestens 0,4 m starken) Erdabdeckung zu versehen und vollständig und dauerhaft durch eine standortgerechte Bepflanzung zu begrünen.

Die Übergänge zwischen unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksbereichen sind vollständig mit Erde zu überdecken, fließend zu gestalten und gärtnerisch anzulegen.

- 5.4 Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume und Sträucher sind soweit möglich auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch geeignete Pflanzen zu ersetzen.
- 5.5 Auf den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen -oder soweit nicht möglich in unmittelbarer Zuordnung- sind entsprechend der Darstellung einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzvorschlagsliste:

Bäume:

Spitzahorn, Winterlinde, Obstbäume (Hochstamm, veredelt), Vogelkirsche, Traubenkirsche, Feldahorn

Sträucher:

Buschrose, Schneeball (Wolliger), Schlehe, Holunder, Rote Johannisbeere, Pfaffenhütchen, Mehlbeere

6. Hinweise

6.1 Grundwasser

Im Baugebiet kann das Auftreten von Hangdruck- oder Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Untergeschosse sind daher ggf. als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Anlage von Drainagen ist unzulässig.

6.2 Oberflächengewässer

Bei Starkniederschlägen kann es aufgrund der vorhandenen Topographie zu wild abfließendem Hangwasser aus dem nördlich anschließenden Hangbereich kommen. Insofern wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, z.B. Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf außerdem nicht zum Nachteil eines unterhalb liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).

6.3 Bodenschutz

Werden bei Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, -Technische Verwaltung- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Altlastenvorkommen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

6.4 Sonnenenergie

Ein besonderes Anliegen der Stadt Emmendingen ist die Nutzung der Sonnenenergie. Den Grundstücksbesitzern wird deshalb ausdrücklich empfohlen, alle Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarnutzung zu nutzen.

6.6 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

6.7 Artenschutz

Um das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, dürfen die Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gerodet werden.

6.8 Abfallrecht

6.8.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz- KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

- 6.8.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.
- 6.8.3 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).
- 6.8.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 6.8.5 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- 6.8.6 Teerhaltiger Straßenaufbruch ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Verbreitung von teerhaltigen Ausbaustoffen ist grundsätzlich zu vermeiden und eine Verdünnung durch Zugabe von unbelastetem Material unzulässig. Eine Verwendung ist nur unter Beachtung des Leitfadens zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010 und der o.g. "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse, zulässig.
- 6.8.7 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS „ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG KURZARM, 1. ÄNDERUNG“

1. Gestaltung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als 40° geneigte Satteldächer auszuführen oder, bei Ausführung eines Attikageschosses, mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach.

1.1 Bei der Ausführung als Satteldach gelten folgende Vorgaben:

1.1.1 Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° und roten/rotbraunen Dachziegeln auszuführen.

1.1.2 Dachflächen, die auf einen gemeinsamen First zulaufen, müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.1.3 Dachgauben sind als Kasten- oder Giebelgauben zulässig. Sonstige Dachaufbauten, Negativgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.1.4 Die Gesamtlänge einer Dachgaube darf maximal 3 m betragen.

1.1.5 Bei mehreren Gauben darf die Summe der Länge sämtlicher Gauben die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.1.6 Der Abstand der Gauben zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1,5 m betragen.

1.2 Bei der Ausführung als Attikageschoss gelten folgende Festsetzungen

1.2.1 Attikageschosse müssen gegenüber den Außenwänden des Gebäudes mindestens eine zurückgesetzte Außenwand haben. Die Höhe von 2,3 m (gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut) darf über weniger als $\frac{3}{4}$ des darunterliegenden Geschosses vorhanden sein.

1.2.2 Attikageschosse sind mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis zu max. 16° auszuführen.

2. Stellplätze / Tiefgaragen

2.1 Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

2.2 Die sichtbaren Wandteile von Tiefgaragen sind zu begrünen (vorgelagerte Pflanzstreifen o.ä.).

3. Einfriedungen

3.1 Als Einfriedungen sind lebende Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen (siehe Vorschlagsliste der Bauvorschriften oder vergleichbare Arten) zu verwenden. Zäune (max. Höhe 1,20 m) in Verbindung mit (straßenseitig vorgepflanzten) lebenden Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen sind zulässig. Nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen. (Die festgesetzten Stützmauern sind hiervon nicht berührt).

3.2 Im Bereich der Hausterrassen sind Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (s. planungsrechtliche Festsetzungen).

4. Gestaltung der Grundstücksflächen

4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.