

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gilt der Textteil mit den folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Einschrieb im Plan.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

4 Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

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

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist für Hauptgebäude die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, mit der Zweckbestimmung Garagen (GA), Carport (Cap) und Stellplätze (St) zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind. Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden.

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

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

8 Hochwassergefährdetes Gebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

9 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher 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.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 135,40 m über NN und der höchste Grundwasserstand liegt bei 137,21 m über NN.

10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume und Gehölze, innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bezeichneten Fläche "PFL", sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume und Gehölze, innerhalb dieser Fläche, zu pflanzen.

Die vorhandenen Bäume an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume, in Fortsetzung der Baumreihe, zu pflanzen.

Von den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) kann für Einfahrts-, Ausfahrts- und Stellplatzflächen je Grundstück maximal ein einzelner Baum ersatzlos entfernt werden.

B Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung (DN) festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 25° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,50 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur

Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen.

C Hinweise

- 1 Bei allen Auffüllungen und Abgrabungen sind neben erdstatischen Gesichtspunkten auch die fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes, insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- 2 Archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten gefunden werden, sind nach § 20 DSchG Baden-Württemberg, unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege, Referat 26, Regierungspräsidium Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) zu melden.

- 3 Kampfmittel können vorhanden sein. Vor Baubeginn und vor einem Bodenaushub ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

- 4 Das Baugebiet „Niedereich“ liegt direkt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 103/064-0 und 140/064-9.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die Schätzwerte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle Baugebiet „Niedereich“	Maximaler Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]
103/064-0	136,95 (am 12.05.1970)	135,14 (seit März 1964)
Baugebiet „Niedereich“	ca. 137,21 (geschätzt)	ca.135,40 (geschätzt)
140/064-9	136,80 (am 28.05.1978)	135,62 (seit November 1973)