

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung sowie den Planeinträgen zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschosse (II), der Traufhöhe (TH max.) und der Firsthöhe (FH max.).
- 1.2.2 Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH max. und FH max.) für die Hauptgebäude.
- 1.2.3 Als festgesetzte Traufhöhe gilt die Traufhöhe in der Mitte des Gebäudes. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) bezieht sich auf die nächstgelegene Erschließungsstraße. Die Höhe der Erschließungsstraße ist an einzelnen Punkten eingetragen und durch Interpolation am Ort der Gebäudemitte zu ermitteln.
- 1.2.4 Die Traufe ist definiert durch den Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2.5 Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe der Hauptgebäude überschreiten.

- 1.2.6 Der obere Bezugspunkt der Firshöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.7 Bei Eckgrundstücken ist für die maximal zulässige Trauf- und Firshöhe (TH max. und FH max.) die Höhe der Erschließungsstraße maßgeblich, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Bei einer Abweichung der Höhenlage der bestehenden zur sanierten, ausgebauten Erschließungsstraße ist die tatsächlich ausgebaut Höhe maßgebend.
- 1.2.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m aufweisen. Bezugspunkte sind das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme am Ort der Nebenanlage sowie der höchste Punkt der baulichen Anlage.
- 1.2.9 Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die baulich in das Hauptgebäude integriert sind.

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

Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,5 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Im Übrigen sind Überschreitungen über 5,0 m Länge oder über 1,5 m Tiefe auch dann nicht zulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 BauNVO, 14 BauNVO)

- 1.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.5.2 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen zum nächstliegenden Punkt der öffentlichen Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- 1.5.3 Dies gilt nicht für Einfriedungen und Stützmauern.

1.6 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

1.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

1.7.1 Die Straßenverkehrsflächen sowie deren Höhenlage sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.7.2 Die Höhenlage der Straße darf um +/-10 cm von dem im Plan festgesetzten Höhenmaß abweichen.

1.8 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO ist zulässig, sofern sie der Nutzung der Grünflächen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.

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

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden. Alternativ kann eine wasserundurchlässige Oberflächenbefestigung gewählt werden, wenn die Rückhaltung oder Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert ist.

1.9.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

1.9.3 Der Fuß- und Radweg im Westen des Plangebietes, der eine Verbindung zwischen Ibbentalstraße und Weihermattenweg herstellt, ist als Schotterrasen auszubilden.

1.9.4 Die unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.9.5 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.9.6 Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

1.9.7 Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0-15° sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm mächtig sein.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen in das Satteldach des Hauptgebäudes integriert werden oder die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder die Dachflächen von Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen beansprucht werden.

- 1.10 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) 25a BauGB)
- 1.10.1 Auf privaten Grundstücksflächen sind pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum sowie zwei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.2 Pflanzliste / Empfehlung

a) Laubbäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Alnus cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

b) Obstbäume:

Apfel	<i>Malus domestica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

c) Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echte Hund-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 **Dachform / Dachneigung / Gestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Wohngebäude müssen mit Satteldächern errichtet werden.

- WA1: Dachneigung von 25° bis 45°.
- WA2: Dachneigung von 25° bis 35°.

2.1.2 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zulässig.

2.1.3 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0-15° zu errichten. Die Dächer sind zu begrünen.

Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen in das Satteldach des Hauptgebäudes integriert werden oder die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden oder die Dachflächen von Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen beansprucht werden.

2.1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Dachneigung von 0-40° zu errichten.

2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

2.2 **Dachaufbauten / Zwerchgiebel / Dacheinschnitte und Wiederkehre der Hauptbaukörper** (§74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) oder Dacheinschnitte (Negativgauben) sind ab einer Dachneigung von einschließlich 30° zulässig. Die Breite der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gemeinsam darf maximal 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Für die Trauflänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgebend.

2.2.2 Die untere Begrenzung der Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,20 m einhalten.

- 2.2.4 Der Dachansatz von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten muss mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand von Dachgauben oder Dacheinschnitten zur Traufe muss mindestens 0,50 m betragen.
- 2.2.5 Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 2/3 der Gebäudelänge betragen. Für die Traulänge ist die darunter liegende Gebäudewand maßgeblich.
- 2.2.6 Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.3 Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.3.1 Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- 2.3.2 Eine vollständige oder teilweise Abgrabung und Freilegung des Kellergeschosses ist nicht zulässig.
- 2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Pkw-Stellplätze für Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Diese Erhöhung gilt nur für Wohnungen, deren Wohnfläche mehr als 60 m² beträgt. Für Wohnungen unter 60 m² ist gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg ein Stellplatz herzustellen.
- 2.5 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.
- 2.5.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.
- 2.5.3 Maschendrahtzäune zum öffentlichen Straßenraum hin sind mit Hecken zu hinterpflanzen.
- 2.5.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.5.5 Der äußerste Punkt von Einfriedungen, Stützmauern und Hecken muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Naturschutz

Nach fachlicher Einschätzung stellt der Tümpel nordwestlich des Plangebiets ein Biotop i.S.d. § 30 BNatSchG dar. Es wird eine entsprechende Nachkartierung veranlasst. Eine erhebliche Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops ist nicht zu erwarten.

3.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet im Dreisamtal (Zone IIIb, RVO des RP FR vom 03.02.1992).

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

Gehölzrodungsverbot vom 01.03. bis 30.09. sowie kein Abriss von Gartenhäuschen und Schuppen zu ebendieser Zeit ohne vorherige Begutachtung durch fachkundige Person.

Veränderte Wegeführung, sodass der Tümpel als gesetzlich geschütztes Biotop nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Pflanzgebot

Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

4.4 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzli-

chen 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.

4.5 Regenwassernutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 (Trinkw2001) der zuständigen Behörde (Landratsamt - Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Das Formular dazu kann im Internet heruntergeladen werden (www.breisgau-hochschwarzwald.de). Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

4.6 Löschwasserversorgung

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und der Abstimmung mit Fachbereich 520 – Brand- und Katastrophenschutz – des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1).

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm.

Gemeinde Buchenbach, den _____.____._____

fsp.stadtplanung

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

Harald Reinhard
Bürgermeister

Der Planverfasser