

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind von den in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen die Nutzungen nach Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind von den in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe jeder Art nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Kraftfahrzeuganhängern der uneingeschränkt zulässig bleibt.
- 1.1.1.3 Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind 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 Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden durch Planeinschrieb festgesetzt.
- 1.3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

- 1.3.3 Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.4 Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garageneinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.6.1 Im Mischgebiet (MI) dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.
- 1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retention“ ist für den durch das Mischgebiet verloren gehenden Rückhalteraum ein umfangs-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich zu erbringen. Der Umfang des entfallenden Rückhalterausms wurde mit 420 m³ berechnet.
- 1.8 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Zugangswege, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (Pflasterbelag, wassergebundene Decke, Belag mit Rasenfugen) auszuführen. Dies gilt nicht für Flächen, die aus betrieblichen Gründen eine andere Art der Befestigung benötigen (z.B. Befahrbarkeit mit LKW, Gabelstapler Rangierflächen etc.)
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)**
- 1.9.1 Im Plangebiet sind auf den privaten Baugrundstücken pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche, ein heimischer Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder Obstbaum (altbewährte Sorten) und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.9.2 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

1.10 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung angegeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile $R'_{w, res}$ (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1.1 Die Dächer sind im Bereich der Elzstraße als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° oder im östlichen Bereich des Plangebiets als Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° entsprechend Planeintrag mit allseitigen Dachüberständen von mindestens 0,2 m auszuführen.
- 2.1.1.2 Flache und flachgeneigte Dächer von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.1.1.3 Als Dacheindeckung für Dächer ab 25° Dachneigung sind ausschließlich graue bis anthrazitfarbene oder rote bis braune Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.1.2 Dachaufbauten und Widerkehren (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.2.1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 2.1.2.2 Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind nur bis zu zwei Drittel der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.2.1 Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen in etwa die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze 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 - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen - bezogen auf die Straßen- bzw. Gehwegoberkante - zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.

2.5.2 Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,30 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

2.5.3 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken, Holz- oder Drahtzäune, letztere nur mit Heckenhinterpflanzungen, zugelassen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Laubgehölze zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Niederspannungsnetz -Stromversorgung und Telefon- ist als Kabelnetz auszuführen.

3 HINWEISE

3.1 Straßenabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der B 294 ein Geländestreifen von mindestens 20,00 Meter Breite von jeglicher Bebauung und von Nebenanlagen freizuhalten ist.

3.2 Grundwasserschutz

3.2.1 Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Gebäude nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden dürfen (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

Bei talseits gelegenen Bohrungen wurde festgestellt, dass der Grundwasserstand unmittelbar mit dem Wasserstand der Elz verbunden ist. Insbesondere aufgrund der Durchlässigkeit der Deck-/Zwischenschicht ist davon auszugehen, dass die Wasserführung der Elz sich unmittelbar auf den Grundwasserstand auswirkt. Grundwasserkennwerte (MHW, HHW) sind aus denen der Elz abzuleiten.

- 3.2.2 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde – anzuzeigen.
- 3.2.3 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- 3.2.4 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.2.5 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.

3.3 Abwasser

- 3.3.1 Der Bau und Betrieb von neuen Abwasseranlagen bedarf vorbehaltlich der Regelungen in WG § 45 e der wasserrechtlichen Genehmigung.
- 3.3.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser ist vorbehaltlich der Regelungen in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig.
- 3.3.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu bewirtschaften, sofern dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
- 3.3.4 Das häusliche Schmutzwasser ist an öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.
- 3.3.5 Auf eine wasserrechtliche Genehmigung für öffentliche Abwasseranlagen kann verzichtet werden, sofern diese im Benehmen mit der UWB geplant und ausgeführt werden.

3.4 Brauchwasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen geplant und verwendet werden, sind diese regelkonform nach DIN 1988 herzustellen. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind zudem nach §13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.5 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind die in § 68 b (4) Wassergesetz Baden-Württemberg aufgeführten Nutzungen wie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung) unzulässig.

Gemäß § 68 b (3) WG sind im Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.6.1.1 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.
- 3.6.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.6.1.4 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.
- 3.6.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.6.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.6.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.6.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

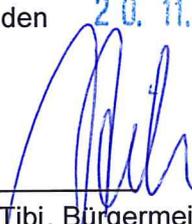
- 3.6.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
- 3.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.6.2.3 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.
- 3.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6.3 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Abteilung 2 (Tel. 0761/208-3500, E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Elzach, den 20. 11. 2013




Roland Tibi, Bürgermeister

fsp stadtplanung

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

Der Planverfasser