
II. Bebauungsvorschriften

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise:

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

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

1.1 Der Bebauungsplan enthält Flächen zur baulichen Nutzung als

- allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen der Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

1.3 Nicht zulässig von den Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind:

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Überschreitungen der GRZ sind nicht zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 Absatz 1 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Überschreitungen der GFZ sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

2.3.1 Die maximale Anzahl der Vollgeschosse (Z) nach § 20 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.3.2 Sollte durch den zulässigen Ausbau eines Dachgeschosses ein nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 6 LBO auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss entstehen, so kann dies zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.4.1 Die Höhe der Gebäude darf von Hinterkante Gehweg bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerk - Unterkante Dachhaut maximal betragen:
- a. bei eingeschossigen Gebäuden: 4,20 m
 - b. bei mehrgeschossigen Gebäuden: Zahl der Vollgeschosse x 3,0 m + 1,20 m
- 2.4.2 Bei Verwendung von Zwerchgiebeln, Zwerchhausgiebeln oder einer Wiederkehr erhöhen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. Ziff. 2.4.1 a. und b. für diese Bauteile (nicht für das Gesamtgebäude) um jeweils 2,0 m.

2.5 Anzahl der Wohnungen

- 2.5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

- 3.1 Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.
- 3.2 Es wird die offene oder die abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch können Grenzgaragen an den hierfür vorgesehenen Standorten wegen der festgesetzten Mindestdachneigung ohne Höhenbeschränkung von 3 m nach LBO § 6 Abs. 1 errichtet werden. Die Garagen müssen sich in ihrer Höhenentwicklung jedoch den Hauptbaukörpern unterordnen.
- 3.4 Für die Stellung der Gebäude ist die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans maßgebend.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 Ausnahmsweise kann die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Seite um max. 2,0 m zugelassen werden, wenn die bestehenden Maße des Baufensters insgesamt nicht überschritten werden (Verschiebung des Baufensters).

5. **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO)**

- 5.1 Garagen und Stellplätze einschl. ihrer Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Sonst sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Eine andere als die im Bebauungsplan vorgesehene Stellung kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Städtebauliche Gründe in diesem Sinn sind insbesondere:
- a. gestalterisch städtebauliche Gesichtspunkte, z.B. einheitliches Straßenbild, Zusammenfassung mehrerer Garagenbaukörper, Einbeziehung der Garagen in das Hauptgebäude, Zusammenfassung der Garagen zur Gemeinschaftsanlage.
 - b. verkehrliche Gründe (Stauräume zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einzuhaltende Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen, Zufahrten an verkehrsgünstigen Stellen, Konzentration des Verkehrs an einigen Stellen).

c. gesundheitliche und nachbarliche Gründe (Schaffung ruhiger Wohnbereiche, Schutz vor Lärm).

- 5.3 Der Einbau von Garagen in das Hauptgebäude kann zugelassen werden, wenn nicht erhebliche Veränderungen im Gelände für die Zufahrt vorgenommen werden müssen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- 5.4 Vor den Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
- 5.5 Garagen aus Profilblech und Asbestzement sind nicht zulässig.
- 5.6 Bei denjenigen Grundstücken, für die Festsetzungen von Garagenstandorten nicht getroffen wurden, sind Garagen auf dem Grundstück auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung allgemein zulässig. Die Gesichtspunkte nach Ziff. 5.2, Buchstabe a bis c, sind hierbei zu berücksichtigen.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 7.1 Sichtflächen: Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemessen von Oberkante Fahrbahn aus, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 8.1 Niederschlagswasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (z.B. Dachflächen, Grünflächen) ist auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. Zisterne) oder zurückzuhalten (z.B. Dachbegrünung) und gedrosselt in das öffentliche Abwassernetz für Niederschlagswasser einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser von den sonstigen befestigten, privaten Flächen ist zu fassen und ebenfalls dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

Niederschlagswasser von schädlich verunreinigten privaten Flächen ist einer dezentralen Vorbehandlung (Reinigung) auf den entsprechenden Grundstücken zu unterziehen und dann dem öffentlichen Abwassernetz für Niederschlagswasser zuzuleiten.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen (wie bspw. Sitzplätze, Spielgeräte).

Erläuterung: Die öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets und dienen als Schulhof der Erholung bzw. Freizeitnutzung insbesondere während der Pausenzeiten bzw. als Spielplatz des Kindergartens.

- 9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ist die Anlage eines Bolzplatzes mit wasserdurchlässigem Belag und untergeordneten baulichen Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen (wie bspw. Ballfangzaun, Tore), zulässig.

Erläuterung: Die öffentliche Grünfläche dient der Erholungs- bzw. Freizeitnutzung

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

- 10.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen) mit einem mittleren Abflussbeiwert Ψ von max. 0,6 herzustellen.

Erläuterung: Der Versiegelung des Plangebietes soll entgegengewirkt werden, indem Bereiche, die zwar einer Befestigung bedürfen, jedoch nicht aus technischen Gründen versiegelt sein müssen, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

- 10.2 Kupfer, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Erläuterung: Verschiedene Materialien werden für die Dacheindeckung oder als Fassadenverkleidung ausgeschlossen, da durch diese Ionen in den Boden ausgewaschen werden können. Dieser Schadstoffeintrag soll vermieden werden.

- 10.3 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

Erläuterung: Eine Bepflanzung der nicht überbauten Tiefgaragenfläche wirkt sich zum einen gestalterisch positiv aus und erhöht die Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Zum anderen wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus kann durch die Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets führt. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109² Tabelle 7:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80 ^{*)}

^{*)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

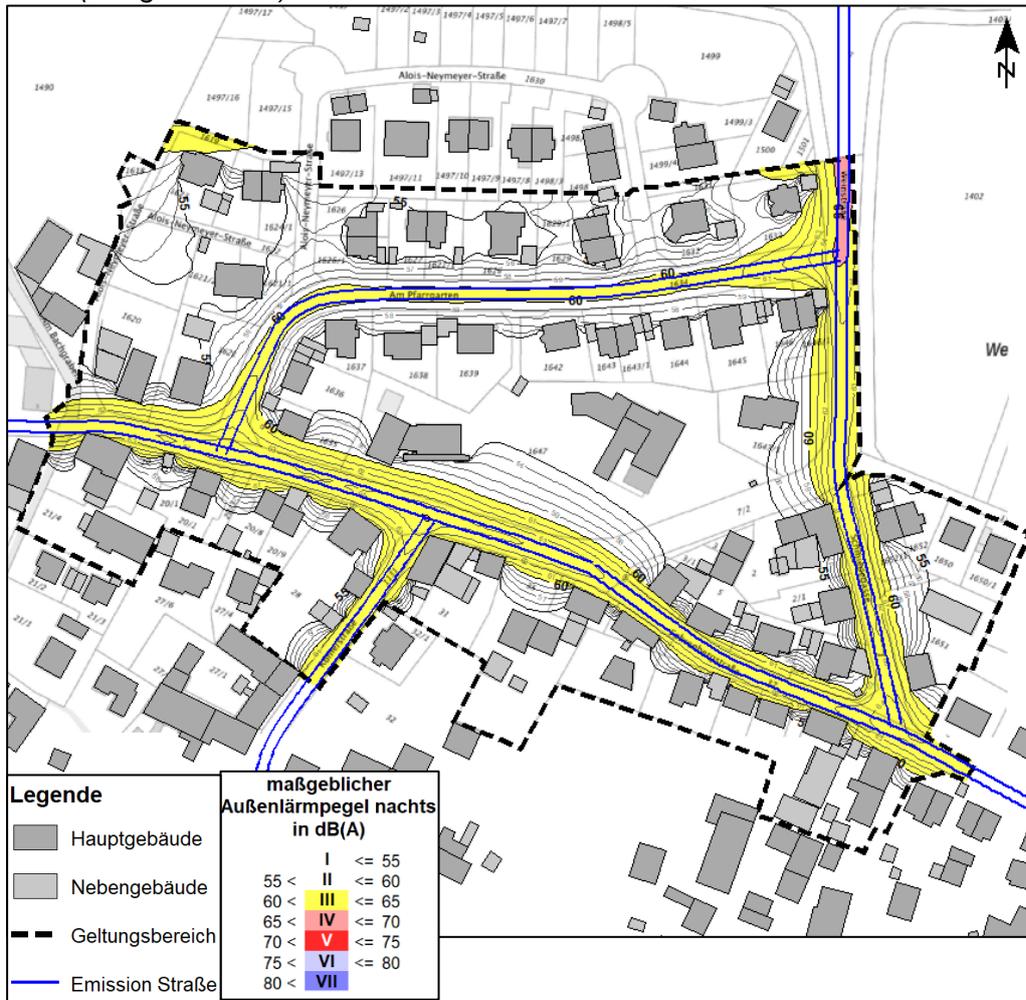
Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Ein Nachweis im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung ist für Fassaden ab dem Lärmpegelbereich III zu erbringen. Die betroffenen Bereiche, für die ein Nachweis zu erbringen ist, sind in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

¹ Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Abbildung - Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nachts (ab Lärmpegelbereich III), nach DIN 4109 (Ausgabe 2018)



11.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

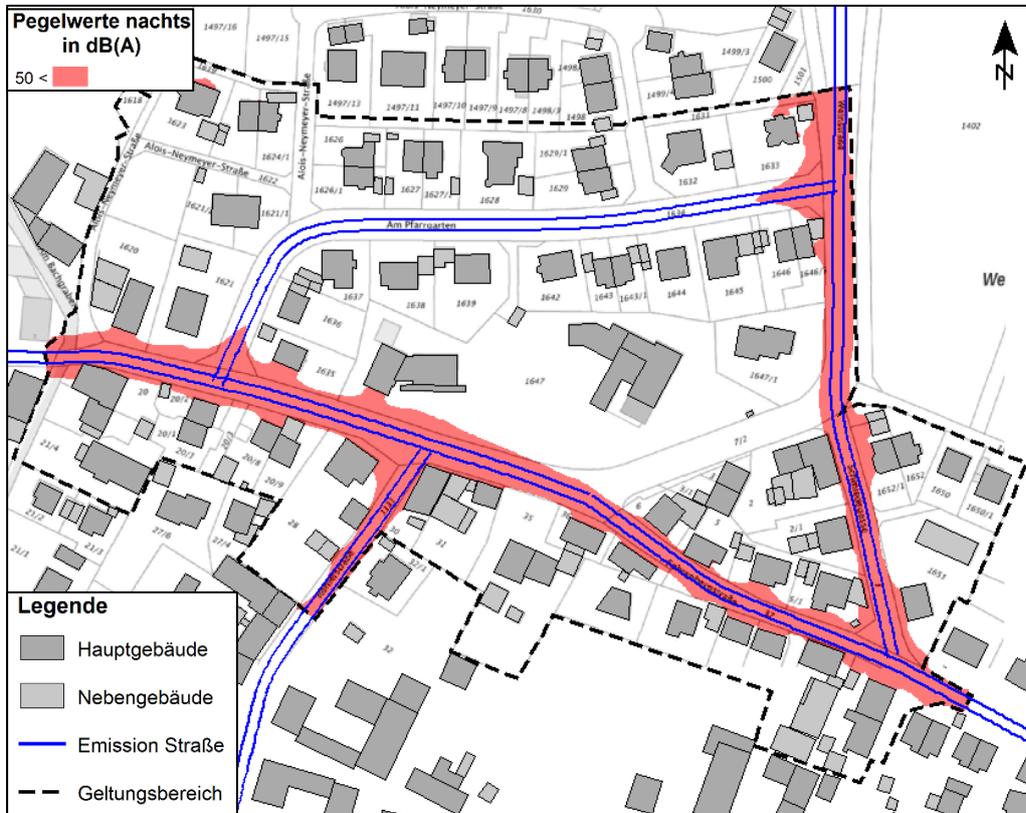
Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22⁰⁰ und 06⁰⁰ Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

11.3 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten

Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Abbildung - Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 5 m ü. Gel.



12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports im Plangebiet mit einer Dachneigung von < 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Erläuterung: Durch die Dachbegrünung kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Dachbegrünung wirkt sich in gewissem Maß positiv auf das Ortsbild aus.

12.2 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pfle-

gen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Erhalt vorhandener Gehölze kann hierauf angerechnet werden. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß den Artenlisten Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang zu Teil C, Hinweise.

Erläuterung: Nicht zu befestigende Bereiche sollen begrünt werden, um dadurch einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima und das Landschaftsbild aus.

13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 13.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Erläuterung: Der vorhandene Baumbestand entlang der Weinstraße und der Straße „Am Pfarrgarten“ wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Zudem stellt er Lebensraum z.B. für Vögel und Fledermäuse dar. Darüber hinaus besitzt er gewisse mikroklimatische Funktionen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

- LBO** § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung
- GemO** § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (gemO) in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer und Oberflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für die Garagen nördlich der „Weinstraße“ sind sowohl Flachdächer, als auch mittig oder außermittige Satteldächer zulässig. Die Dachneigung bei diesen wird zwischen 15° und 30° festgesetzt. Südlich der „Weinstraße“ sind für Garagen und Nebengebäude eine Mindestdachneigung von 25° vorgeschrieben. Garagen und Nebengebäude haben sich dabei in ihrer Höhenentwicklung vom Hauptgebäude unterzuordnen (siehe Bebauungsvorschriften).
- 1.2 Für Dachgauben und Dachaufbauten gelten folgende allgemeine Gestaltungsvorschriften:
- Sie sind auf der Dachfläche so zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
 - Bei Hauptdachneigungen bis 30° sind ihre Stirnseiten um mindestens 0,30 m von der Gebäudeflucht zurück zu versetzen.
 - Sie sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird und unterhalb der Fensterbank mindestens 3 Ziegelreihen (ca. 0,90 m) durchlaufen.
 - Ihre oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,50 m von der Firsthöhe abzusetzen.
- 1.3 Speziell für Schleppegauben gilt zusätzliches:
- Ihre Gesamtlänge darf max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - Ihre Stirnseiten sind möglichst niedrig zu halten. Zwischen der Dachfläche und der Gaubensparrenunterkante darf die max. Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Unabhängig davon ist die lichte Rohbauhöhe im Raum an der Stirnseite auf max. 2,0 m zu begrenzen.
- 1.4 Speziell für Giebelgauben gilt zusätzliches:
- Ihre Gesamtlängen dürfen max. 50 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
- 1.5 Speziell für Dreiecksgauben gilt zusätzliches:
- Ihre Gesamtlängen, gemessen an der längsten Ausdehnung, den horizontalen Fensterbänken, dürfen max. 60 % der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen.
 - Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, bzw. besser noch steiler, möglichst zwischen 38° bis 42° oder 48° bis 52°, sein.

-
- 1.6 Rechtwinkelige Anbauten (sog. „Wiederkehr“, „Zwerchgiebel“ oder „Zwerchhausgiebel“) sind zulässig, sofern diese die überbaubare Grundstücksfläche nicht überschreiten. Für diese gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- a) Diese Aufbauten sollen mindestens 0,50 m vor die Hauptgebäudeflucht vorspringen.
 - b) Die Dachneigung soll mindestens der des Hauptgebäudes entsprechen, besser noch etwas steiler.
 - c) die Länge darf max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge betragen und ist vom Gebäudeende um mindestens 1,5 m abzusetzen.
 - d) Die oberen Dachabschlüsse sind vertikal gemessen mindestens 0,5 m von der Firsthöhe abzusetzen.
 - e) Die Dachflächen sind hinsichtlich Farbe und Baustoff der Hauptdachdeckung anzupassen.
 - f) Bezüglich der max. Gebäudehöhe wird auf Ziff. 2.4.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.
- 1.7 Für Dacheinschnitte (offene Balkone usw.) gelten Ziffer 1.2 und 1.3a) entsprechend.
- 1.8 Die Außenflächen der Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauabnahme entsprechend dem Bauantrag zu behandeln.
- 1.9 Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 0,50 m betragen (Sockelhöhe = Abstand zwischen Hinterkante Gehweg Mitte Gebäude - Außenwand und O.K. Fußboden Erdgeschoss).
- 1.10 Falls eine ungenügende Kanaltiefe und die Notwendigkeit der Kellerentwässerung dies notwendig machen, kann von der Festsetzung der Sockelhöhe eine Ausnahme bis zu 0,60 m zugelassen werden. Die Mehrhöhe ist dabei durch Auffüllung des Vorgartenbereiches so zu gestalten, dass höchstens 0,50 m Sockel sichtbar bleiben.
- 1.11 Die Dacheindeckung darf nur in ortsbildangepassten Farben erfolgen. Hellgrau, anthrazit, schwarz und grün sind ausgeschlossen.
- 1.12 Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus Blei und dessen Legierungen sind unzulässig.
- 2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind standortgerecht mit heimischen Arten zu begrünen.
- 2.2 Sämtliche nicht für Fahrverkehr, Parkierungen, Lagerung oder Umschlagszwecke benötigte Freiflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden. Temporäre Befestigungen von Bodenflächen sind sachgerecht zurückzubauen, d.h. alle Befestigungsmaterialien sind zu entfernen und evtl. Verdichtungen im Unterboden und Untergrund sind durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Alle Belagsflächen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen.

-
- 2.3 Die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und ausschließlich Notfahrzeugen dienende Verkehrsflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Die zusätzlich notwendige Entwässerung der Stellplatzflächen ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen zu gewährleisten. Weitere Informationen enthält die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald.
- 2.4 Die natürlichen Geländeverhältnisse dürfen durch Anfüllungen, Abtragungen und Lagerungen nicht wesentlich verändert werden.
- 2.5 Die durch den Straßenbau entstehenden Böschungen liegen außerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Straßenverkehr. Die Anlagen dieser Böschungen auf den Grundstücken ist von den Eigentümern zu dulden.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als bis 0,70 m zulässig. Die rückwärtigen Grundstücksteile dürfen bis zu einer Höhe von 1,30 m eingezäunt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.2 Im Dorfgebiet ist bei der Gestaltung der Einfriedung im Material und Konstruktion auf die angrenzende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Vorhandene Einfriedungsmauern und Sockelmauern aus Bruchstein sind als solche zu erhalten.

4. Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 4.1 Neue Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 4.2 Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel ausgeführt werden. Die Stromversorgung für die bestehenden Häuser kann nach wie vor auch mittels Freileitung erfolgen.
- 4.3 Die Stromversorgung für dieses Baugebiet erfolgt aus der bereits vorhandenen Ortsnetz-Transformatorstation, die im Bebauungsplan ausgewiesen ist.
- 4.4 Durch das Baugebiet führt, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, eine 50 kV-Freileitung, die der örtlichen Versorgung dient. Der Bestand dieser Leitung muss gesichert sein. Ihre Unterbauung unterliegt Einschränkungen. Das Nähere (max. Nutzungshöhe) ist in Absprache mit dem Energieversorger festzulegen.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (4) und (6) BauGB

1. Hinweise zur Planvorlage

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 1.1) Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen. Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.
- 1.2) Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).

2. Erschließung

Soweit erforderlich sind die geplanten Erschließungsmaßnahmen mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen möglichst frühzeitig abzustimmen.

3. Bodenschutz

gem. § 4 (2) BschG

Um die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen durch den Umgang mit dem im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Bodenmaterial zu vermeiden, ist deshalb folgendes zu beachten:

- 3.1) Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- 3.2) Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden und bestehen für diesen Erdaushub keine Hinweise auf anthropogene Belastungen, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens zulässig, wenn der Erdaushub auf eine Erdaushubdeponie (DKO) verbracht wird.
- 3.3) Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und nicht auf eine geeignete Erdaushubdeponie (DKO) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.
- 3.4) Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich im BBodSchG und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten:

- 3.5) Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüt-

tet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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) 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 zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.

4. Anpflanzungen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zudem ist gemäß § 21a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

5. Artenschutzrechtliche Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass der baurechtlich verfahrensfreie bzw. kenntnisgabepflichtige Abbruch von Gebäuden, aber auch alle weiteren Vorhaben vor Umsetzung bzw. im Rahmen des Antragsverfahrens grundsätzlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Die unter Naturschutzbehörde ist bei allen Bauvorhaben im Vorfeld zu beteiligen. Die mögliche Betroffenheit der Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien muss abgeklärt werden. Um die Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden, ist im Falle eines Abbruchs oder eines Umbaus eine Überprüfung der Gebäude vor Abriss bzw. vor Baubeginn durch einen Fledermausspezialisten oder Ornithologen durchzuführen. Im Anschluss sind die Ausgestaltung und der Umfang möglicherweise erforderlicher Maßnahmen differenziert auszuarbeiten.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG allgemein zu berücksichtigen ist das Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zudem ist gemäß § 21a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur

Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

Nr. 1: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Nr. 2: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken:

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) (Hinweis: giftig)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) (Hinweis: giftig)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) (Hinweis: giftig)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) (Hinweis: giftig)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)