

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Zahl der Vollgeschosse (Z).

Im WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

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

Es gilt die offene Bauweise.

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

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvor-

sprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports, offene Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig. Zwischen Garagen- bzw. Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden, (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum) müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.6.1 Auf der privaten Grünfläche F1 sind die bestehenden Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.6.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.6.3 Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.6.4 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich (Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung zur Minderung der Fernwirkung, z. B. LED-Leuchten) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.7.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind standortheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- 1.7.2 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume und die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen sind hierauf anrechenbar.
- 1.7.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz vergleichbares Gehölz gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.

- 1.7.4 Die im zeichnerischen Teil durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Birnbäume sind dauerhaft zu pflegen und ungeschnitten (Ausnahme Baumpflege) zu erhalten. In deren Kronen- und Wurzelbereich (Faustregel Kronendurchmesser + 1,5 m) darf nicht eingegriffen werden, er darf zudem nicht als Lagerfläche verwendet werden. Die Bäume müssen während der Bauzeit durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. In Bereichen in denen ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Die Gemeinde Eggingen kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Pflanzliste:

Pflanzqualität mindestens H mB 3xv, StU 14-16, Verwendung von gebietsheimischem Pflanzmaterial, Befestigung mittels Dreibock, Anbringen von Verbiss- und Wühlmausschutz. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze zu pflanzen.

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Alternativ : Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Stammumfang mind. 12-14 cm)

Für Hecke geschnitten oder freiwachsend: Pflanzqualität. Str. mind. 60 – 150 cm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzsträucher zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit 35° - 47° Dachneigung sowie extensiv begrünte (mind. 10 cm Substratstärke) Flachdächer und Pultdächer mit 0°-15° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (mind. 10 cm Substratstärke, extensiv begrünt) zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitten (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Für Dachaufbauten gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der obersten Dachhaut, für Dacheinschnitte gilt die Dachbegrenzungskante. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskanten) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,60 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr oder eines Zwerchhauses kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Die zulässige Größe von Dachterrassen wird begrenzt auf maximal 1/3 der Gebäudgrundfläche.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel, Dachsteine oder Blecheindeckungen sowie extensiv begrünte Dachflächen zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind begrünte Dachflächen und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich am Gebäude zulässig.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die maximale sichtbare Wandhöhe wird auf 7,5 m begrenzt und ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als

oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern über 5° Dachneigung der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern mit 0-5° Dachneigung gilt die Oberkante der obersten Rohdecke. Die Wandhöhe kann im Bereich von Garagenzufahrten, Wiederkehren von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise überschritten werden.

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

2.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3.2 Geländeänderungen bis 1,20 m durch Auf- / Abtrag können durchgeführt werden, dabei sind die natürlichen Geländebeziehungen und die Höhenlagen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

2.3.3 Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen und nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Neu herzustellende Stützmauern sind möglichst naturnah, mit offenen Fugen und Hohlräumen auszubilden. Sollten höhere Anlagen erforderlich werden, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Breite von mind. 1,0 m aufweisen.

2.4 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen oder in geeigneter Weise zu umpflanzen.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 35 m² Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Als notwendige Stellplätze werden auch Garagen, Carports und die betreffenden Stauräume angerechnet.

2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Generell sind die versiegelten Flächen in künftigen Baugebieten auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. dezentral zu versickern.

Zusätzlich sind vor dem Hausanschlusskanal sogenannte Rückhaltezysternen mit gedrosseltem Ablauf zu installieren. Das Puffervolumen ist auf 0,02 m³ pro m² (20 l/m²) versiegelter und angeschlossener Fläche auszulegen. Der Drosselabfluss ist auf maximal 0,005 l/s pro m² versiegelter und angeschlossener Fläche zu begrenzen. Das Mindestpuffervolumen wird auf 2 m³ bei einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s festgesetzt. Das Puffervolumen ist immer auf den nächsten vollen m³ aufzurunden.

Hinweis:

Die Entwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen ist nach § 13 Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

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

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Hinweis:

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.9 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten / Geogene Bodenbelastungen

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Durch die Lage im Muschelkalk ist eine Belastung des Bodens mit Arsen und Schwermetallen wahrscheinlich. Es ist eine Analyse nach VwV Boden durchzuführen. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

3.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) 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 überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw.

Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- 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.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme 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.

Gemeinde Eggingen, den

fsp.stadtplanung

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

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eggingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Gemeinde Eggingen, den

Gemeinde Eggingen, den

Karlheinz Gantert
Bürgermeister

Karlheinz Gantert
Bürgermeister