

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Oberbirken – Erweiterung"

der Gemeinde Stegen, OT Oberbirken (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sowie die Zufahrt zur Tiefgarage müssen nicht auf die GRZ angerechnet werden.

2.2 Gebäudehöhe / Wohngebäude

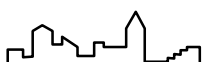
Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf in den Nutzungszonen 1, 2 und 3 max. 6,80 m betragen.

Die Wandhöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

Die max. festgesetzte Wandhöhe darf bei Vorbauten, Gauben, Dachreitern, Widerkehren oder Rücksprüngen überschritten werden, sofern diese in ihrer Breite nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenkante Wand vor- oder zurücktreten.



2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 11,70 m
in der Nutzungszone 3 max. 12,00 m
betragen.

Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der Grundstücksseite, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis OK First.

2.3 Gebäudehöhe / Garagen und Carports

2.3.1 Die max. Gesamthöhe der Garagen und Carports darf max. 3,50 m betragen, gemessen ab OK Straße bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Eine Unterkellerung der Garagen ist nicht zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Dachvorsprünge bis 0,50 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen bis max. 5 m Breite und max. 1,5 m Tiefe das Baufenster überschreiten.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Die im "Zeichn. Teil" gekennzeichneten Bereiche zwischen den ausgewiesenen Baufenstern sind von Bebauung einschließlich Nebenanlagen und jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.

5 Bauweise

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

5.1 Für das Planungsgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

6 Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In der Nutzungszone 1 sind bei Erstellung eines Doppelhauses max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Doppelhaushälfte) sowie bei Erstellung eines freistehenden Einzelhauses max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro freistehendem Einzelhaus) zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind bei Erstellung eines Doppelhauses max. 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Doppelhaushälfte) zulässig.



7 Stellung der Gebäude

- 7.1 Die Firstrichtung wird entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

8 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 8.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zwischen Schulstraße und geplantem Weg zulässig.
- 8.2 Zum geplanten Weg hin ist mit Garagen und Carports ein Abstand von 0,50 m, mit Stellplätzen ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Festsetzungen 10.3 und 10.4 anzulegen.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Gemeinde Stegen kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.

10.1 Baumpflanzungen entlang der Schulstraße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen zwischen den Stellplätzen und Garagen entlang der Schulstraße sind einheimische Bäume (ca. 9 Stck., Hochstamm, min. 3 mal verschult, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Die Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und extensiv zu pflegen.

10.2 Pflanzgebot private Grundstücke - Nordgrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / § 178 BauGB)

Die nördliche Planungsgebietsgrenze ist mit standortgerechten Sträuchern (2-reihig, verschulte Sträucher, Größe 100-150 cm) und Bäumen (ca. 8 Stck., Hochstamm, min. 2 mal verschult, Stammumfang 10-12 cm) in einer Tiefe von 3 m zu bepflanzen - s. Pflanzliste.

Die Pflanzung der Hochstämme und Büsche wird im privatem Gelände vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt.

Die Eigentümer haben für die Unterhaltung der Gehölze aufzukommen. Bei Absterben der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Gehölzpflanzung dient als äußere Eingrünung und als Abschirmung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin.

10.3 Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient der äußeren Eingrünung des Baugebietes und der Wahrung des Gewässerrandstreifens.

Entlang der Ostgrenze des Baugebietes sind Gehölze der Artenliste auf ca. 40 % der Fläche anzupflanzen. Sie sind so anzuordnen, dass eine regelmäßige, extensive Pflege der verbleibenden Wiesenflächen gewährleistet ist. Der vorhandene Gehölz- bzw. Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf der übrigen Fläche ist der vorhandene Wiesenbestand zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Bei Bedarf ist eine autochtone Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesenpflege ist durchzuführen. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

10.4 Innere Durchgrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB / § 178 BauGB)

Auf den Grundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder ein Laubbaum (Hochstamm, min. 2 mal verschult, Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume entlang der Straße bzw. im privaten Pflanzgebot werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Vorgärten und die nicht befestigten Grundstücksflächen sind einzugrünen. Bepflanzungen sollten sich an heimischen Arten orientieren. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

10.5 Dach-/Wandbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB / § 178 BauGB)

Die Flachdächer und Wände der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

10.6 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB / § 178 BauGB)

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Gewässerrandstreifens sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

11 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

11.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

11.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Nutzungszonen 1 und 2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 25 m³ zulässig.

Innerhalb der Nutzungszone 3 sind ausnahmsweise größere Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern u.ä. zulässig.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135 a + b BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum - Ziff. 10.1 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Anlage der Verkehrsflächen** entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 10.2 bis 10.5 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, werden durch eine externe Ausgleichsmaßnahme, die noch gemeinsam mit der unteren Natur-schutzbehörde zu benennen ist, ausgeglichen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Gestaltung der Gebäude und Fassaden sowie Garagen

1.1 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude in den Nutzungszonen 1 und 2 wird eine max. Gebäudetiefe von 14,00 m, für die Nutzungszone 3 eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vorsprünge u.ä. müssen bei der Bemessung der Gebäudetiefe nicht berücksichtigt werden.

1.2 Gebäudeform

Das geplante Gebäude in der Nutzungszone 3 ist als winkelförmiger Baukörper auszubilden.

1.3 Garagen

Garagen und Carports sind aufgrund des fehlenden Stauraumes zur Schulstraße hin nur mit elektrisch betriebenen Sektionaltoren zulässig.

2 Dachgestaltung

2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung für Wohngebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Garagen und Carports sind mit begrünem Flachdach vorzusehen.

2.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten (gemessen an den Gaubenbacken) sind nur bis zu 1/2 der Länge, Widerkehren bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First bzw. bei NZ 3 gemessen am First vom Ortgang bis Anschlusspunkt First des Winkelbaus) zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen (Giebelseiten) muss bei Gauben mind. 1,5 m, bei Widerkehren mind. 2,50 m und der Abstand zum Hauptfirst (senkrecht gemessen) mind. 0,5 m betragen.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige Gauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

2.4 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachlänge (gemessen am First bzw. bei NZ 3 gemessen am First vom Ortgang bis Anschlusspunkt First des Winkelbaus) zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist der Abstand ebenfalls einzuhalten.

2.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,50 m am Ortgang (Giebelseite) herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.



3 Stellplatzverpflichtung

- 3.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zwischen der Schulstraße und dem geplanten Weg nachzuweisen.

4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Terrassen.

4.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist bei Bedarf nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind dann mit einem Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen. Das Oberflächenwasser dieser Belagsflächen ist vor Ort zu versickern.

5 Regenwasserrückhalt und Regenwassernutzung

- 5.1 Das anfallende Oberflächenwasser der nördlichen Dachhälfte ist in einer Versickerungsmulde in der geplanten Gehölzpflanzung längs der Grundstücksgrenze zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der südlichen Dachhälfte ist in einer Versickerungsmulde innerhalb der südlichen Freifläche zu versickern. Die gefällelegerechte Zuführung des Wassers vom Dachablauf zur Mulde ist über Rinnen zu gewährleisten. Die Mulden sind so höhengerecht zu modellieren, dass ein Notüberlauf in den öffentlichen Gehweg gewährleistet ist.

Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsmulden, gem. dem Arbeitsblatt der "Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V." DWA-A 138 anzulegen und zu bemessen.

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder Drainagen sind nicht zugelassen. Durch die Versickerungsanlage dürfen keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen.

Eine schädliche Beeinflussung der Baugrundverhältnisse durch Sickerwasser ist auszuschließen. Das Untergeschoss der Baukörper ist so auszubilden, dass eine Gefährdung durch Sickerwasser zuverlässig ausgeschlossen ist, da der Abstand der Sickermulden zur Bebauung gemäß DWA-A138 (DWA 2005) nicht eingehalten werden kann.



- 5.2 Bei dem geplanten Mehrfamilienhaus ist eine Versickerung des Dachwassers nicht möglich. Es wird an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.
- 5.3 Das anfallende Oberflächenwasser des geplanten Wegs ist jeweils auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zwischen geplantem Weg und Garagen / Carports / Stellplätzen zu versickern.
- 5.4 Bei einer Regenwassernutzung über Zisternen darf der Überlauf der Zisternen ebenfalls nur über die belebte Bodensicht versickert werden.
- 5.5 Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist nach derzeitiger Sachlage nicht erlaubnisfrei.

Die Versickerung von Abflüssen von kupfer- und zinkgedeckten Dächern kann im Einzelfall über eine entsprechend aufgebaute Sickermulde als geeignete Behandlungsmaßnahmen erfolgen, benötigt aber eine wasserrechtliche Erlaubnis (vgl. § 3 Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

6 Einfriedungen

- 6.1 Als Einfriedungen entlang des geplanten Wegs sowie der Reichlegasse sind nur Hecken und begrünte Zäune zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht. Zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an den Zufahrten zu öffentlichen Straßen müssen die Sichtfelder von Sichthindernissen jeder Art (Einfriedungen) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

- 6.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

7 Antennen

- 7.1 Pro Gebäude ist nur eine einzige sichtbare Antennenanlage zulässig.
- 7.2 Am Gebäude angebrachte Satellitenantennen müssen in der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche angepasst sein.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

1.1 Der Bereich der Reichlegasse ist Teil des archäologischen Kulturdenkmals Nr. 9, Stegen. Es handelt sich hier um Reste einer latènezeitlichen und einer römischen Siedlung (3. Jhd. v. Chr. – 3. Jhd. n. Chr.).

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierraupe) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig.

Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 zu melden. Das Ref. 26 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

2 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

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 zu vermeiden.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.



5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
7. 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

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender
4. Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.2 Regenwassernutzungsanlagen

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

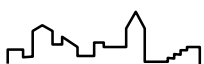
Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

2.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der badenova, des Wasserversorgungsverbandes Himmelreich und der Gemeinden Kirchzarten und Stegen im Dreisamtal, welches mit Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.02.1992 ausgewiesen wurde.

3 Hinweis der Versorgungsunternehmen

Die Errichtung von Straßenlaternen ist auch auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.



4 Hinweis der Gemeinde Stegen

4.1 Schon bei der Ausweisung von künftigen Bauflächen im Flächennutzungsplan wird versucht, ausreichend Abstand zu bestehenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur von Oberbirken ist dies jedoch nicht immer vermeidbar. Zwangsläufig werden jedoch Bauflächen immer an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen.

Daher sind Emissionen (Lärm, Geruch, Staub), die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, als ortsüblich hinzunehmen.

4.2 Zwischen Baugrenze und nördlich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist innerhalb einer 3 m breiten Abstandsfläche auf privaten Grundstücken eine zweireihige Abschirm-/Sichtschutzhecke anzupflanzen.

5 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

5.1 Geotechnik

Im Plangebiet sind nach Geologischer Karte unter einer Lehmauflage bzw. jungen Talablagerungen des Rechtenbachs quartäre Schwarzwald-Kiese (Niederterrassen-Schotter) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Niederterrassen-Schotter bilden i.A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Freiburg, den 11.05.2012 LIF-ta-ba
11.06.2012
27.06.2012
01.10.2012
30.10.2012
05.03.2013

Stegen, den 19.03.2013

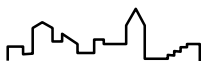
151Sch10.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Kuster, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Stegen übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	13.09.2011 und 18.10.2011
Offenlage	04.02. – 04.03.2013
Satzungsbeschluss	19.03.2013

Stegen, 19.03.2013

.....

Kuster, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 22.07.2011
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 11.07.2013

Stegen, 22.07.2013

.....

Kuster, Bürgermeister

