

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche des Vorhabens „Betreuungszentrum mit 30 Wohnungen, Tagespflege, ambulant betreuter Wohngruppe und Netzwerkbüro“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude mit in der Summe maximal 30 Wohnungen;
- Räume für eine Tagespflege, eine ambulant betreute Wohngruppe und ein Netzwerkbüro;
- erforderliche Nebenanlagen und Nebengebäude;
- Kfz-Stellplätze, Tiefgarage und Fahrradstellplätze.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundfläche (GR), die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GH in Meter über Normalnull) und die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Erforderliche technische Anlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 1,0 m überschreiten.
- 1.3.3 Anlagen für solare Energiegewinnung dürfen die realisierte Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mindestens 1,5 m versetzt sind.

- 1.4 Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO)
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 In den mit 2.2 markierten Bereichen sind ausschließlich untergeordnete Bauteile in Form von Terrassen mit den dazugehörigen Terrassenüberdachungen unterzubringen. In dem mit 2.3 markierten Bereich sind ausschließlich untergeordnete Bauteile in Form von Terrassen, Balkonen und Balkonüberdachungen unterzubringen.
- 1.7 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.
- 1.7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 1.7.3 Tiefgaragen (inklusive Zufahrt mit Absturzsicherung bzw. Einhausung) sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme der Fläche R1 (siehe Ziffer 1.9).
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sowie Nebenanlagen bis zu einem Volumen von 25 m³ sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.9 Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin)

und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmelskörpers erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

- 1.10.3 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, sonstige wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.
- 1.10.4 Die Tiefgarage ist in den Bereichen außerhalb der Hauptgebäude oberirdisch zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 30 cm). Ausgenommen hiervon sind Wege, Terrassen und Hofflächen. In den Bereichen mit Baumpflanzungen (maximal zu erwartender Kronendurchmesser plus 1,5 m) ist eine Substrathöhe von mindestens 80 cm vorzusehen.
- 1.10.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Grad sind zu mindestens 70% der Gesamtdachfläche dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Bauteile sind mit mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substrathöhe als Vegetationsschicht zuzüglich der Isolier-/Drainageschicht entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bedecken. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung aus artenreichem, autochthonem Saatgut mit mindestens 25 verschiedenen einheimischen Kräuterarten und einheimischen Gräsern (max. 50%) zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.11.1 Gemäß Planeintrag sind zwei gebietsheimische mittel- bis großkronige Laubbäume (min. dreimal verpflanzt, Stammumfang min. 20 – 25 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 1.11.2 Zusätzlich dazu sind im Plangebiet mindestens 15 gebietsheimische Sträucher (zweimal verpflanzt, Höhe min. 100 – 150 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- 1.11.3 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu drei Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.

Hinweise:

- Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Hinweis:
Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig.
- 2.2.2 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).

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

- 2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,50 m (bezogen auf die Straßenoberkante).
- 2.3.2 Einfriedungen müssen ab einer Höhe von mehr als 0,8 m einen Abstand zum öffentlichen Straßenraum von 0,5 m einhalten.
- 2.3.3 Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, Stabgitterzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung oder Berankung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

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

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

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

- 3.1.1 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nicht innerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. nicht vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig.
- 3.1.2 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.
- 3.1.3 Als Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust eines potenziellen Höhlenbaums innerhalb des Planungsgebiets sollen rechtzeitig vor der Fällung des Baumes drei Nistkästen für Höhlenbrüter im näheren Umfeld des Eingriffs aufgehängt werden.

3.2 Gesundheitsschutz

Bei der Grünflächenplanung sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf stark giftige Gewächse verzichtet werden.

3.3 Bodenschutz

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 abzuschieben. 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.

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.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Freiburg, Referat 21 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung2@rpf.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.

3.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Stegen, den

fsp.stadtplanung

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

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

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 Stegen 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 _____._____.

Stegen, den

Stegen, den

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin

Fränzi Kleeb
Bürgermeisterin