

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

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. 185)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen 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)

Die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe sind der Planzeichnung zu entnehmen. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die in den Baufenstern festgesetzte Bezugshöhe.

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

Es gilt die offene Bauweise.

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

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen.
- 1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die festgesetzte Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.7 Tiefgaragen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.7.1 Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den eingetragenen Bereichen für Nebenanlagen (TG, GA, CP) zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann von den eingetragenen Bereichen für Nebenanlagen abgewichen werden.
- 1.7.2 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.
- 1.7.3 Grundstückszufahrten sind in Teilbereichen (siehe Planzeichnung) ausgeschlossen.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 9 (2) BauGB, § 14 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis maximal 25 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen wird begrenzt auf die maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.
- 1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft / Gewässerrand (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist eine Fläche von 5,0 m ab Grundstücksgrenze als Gewässerrandstreifen zum Eschbach zu betrachten. Im Gewässerrandstreifen entlang des Eschbach ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. auch Lagerung) sowie die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig. Darüber hinaus dürfen im Gewässerrandstreifen keine Auffüllungen oder Abgrabungen vorgenommen werden. Zur Unterhaltung und Pflege des Gewässers und des Uferbereichs muss die Längszugänglichkeit des Eschbachs jederzeit sichergestellt bleiben.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamina-

tion des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen (Privatweg) sind zugunsten der Hinterlieger durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.1 Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan „Hauptstraße“ befindet sich im Wasserschutzgebiet „Zartener Becken“ (FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich).

Die Baugruben und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

2.2 Werbeanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ ist die Ortsbausatzung der Gemeinde Stegen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten in der aktuellsten Fassung anzuwenden.

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

3.2 Denkmalschutz

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, E-Mail: referat26@rpf.bwl.de), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Solaranlagen

Aufgrund der günstigen südexponierten Lage des Baugebiets wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Solaranlagen im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht sind.

3.4 Lärmschutz

Zur Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Bebauungsplangebiets werden durch die südlich verlaufende L 133 (Hauptstraße) passive Lärmschutzmaßnahmen an der straßenzugewandten Gebäudeseite und geeignete Grundrissorientierungen (wie beispielsweise die Orientierung lärmsensibler Nutzungen wie Schlafräume Richtung Norden) empfohlen. Dies gilt insbesondere für Gebäude in der Nähe der Straße.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiets grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diesen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen.

3.6 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Versickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und herzustellen. Zudem ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" insbesondere Punkt 3.2.6 zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung für Dritte ist auszuschließen.

Des Weiteren ist im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ die Abwasser-satzung der Gemeinde Stegen in der aktuellsten Fassung anzuwenden.

Teil B

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).

4.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 4.1.1 Als Dachform sind Satteldächer mit Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten sowie einfache und versetzte Pultdächer mit entsprechenden Dachüberständen festgesetzt.
- 4.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 4.1.3 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 (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 4.1.4 Dachaufbauten sind auf Dächern ab einer Dachneigung von 30° in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der dazugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,00 m betragen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.
- 4.1.5 Die Dacheindeckung muss in roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Ziegeleindeckung erfolgen. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein.
- 4.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 4.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind auf allen Dächern zulässig.

- 4.2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 4.2.1 Zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (beispielsweise von Dachflächen) sind auf den Privatgrundstücken Versickerungsanlagen über eine belebte Bodenschicht herzustellen.
- 4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 4.3.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.3.2 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).
- 4.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 4.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig;
- 4.4.2 Die Einschränkungen im Bereich von Sichtdreiecken sind wie unter Punkt 1.9 genannt zu berücksichtigen.
- 4.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m;
- 4.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig, ab 1,20 m Höhe sind diese zur Straße hin zu begrünen und müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/ oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 4.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Freileitungen sind unzulässig.
- 4.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Im Bereich des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Stegen, den

Kuster
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser