Fertigung: .....
Anlage:.....3 .....
Blatt:.....1 – 11 .....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

a) Bebauungsplan "Steinbruch-Mitte" und den

b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

c) Hinweise und Empfehlungen

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) - OT Oberbränd (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 WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße – gemessen in der Straßenmitte an dem im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt (Höhe maximal). Der Bezugspunkt gilt für die Fläche des jeweiligen gemäß Planeintrag konzipierten Grundstücks.

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt – bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

2.2.2 Die max. zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut – gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan – bezogen auf den unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Wenn nicht gesichert ist, dass benachbarte (angrenzende) Baukörper die gleichen Höhen aufweisen, sind die Baukörper einheitlich mit den max. zulässigen Wandhöhen herzustellen.

3 Bauweise

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

ED - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nur bei Doppelhäusern sind die Firstrichtungen einheitlich auszuführen. Die Firste sind bei Doppelhäusern senkrecht zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzuordnen.

6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Carports (offene Überdachungen mit maximal einer Seitenwand) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen - gemessen zwischen der Verkehrsfläche und dem Carportdach.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Ein separater Gehweg wird im Mühlsteinweg nicht angelegt.

9 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den ausgewiesenen mit Leitungsrechten belegten Flächen zu verlegen.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einige Baugrundstücke (Flst.Nr. 92/11 und Teilfläche von Flst.Nr. 92/8) werden gemäß Planeintrag mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Gemeinde u.a.) belastet. Eine Überbauung ist nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsstraßen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Erforderliche Betonstützen für Randsteine etc. werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt und sind zu dulden.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen von privaten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Kies, Schotterrasen etc.) herzustellen.

13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Mit Bäumen ist auf den Privatgrundstücken ein Abstand von min. 1,5 m zum öffentlichen Fahrbahnrand einzuhalten. Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen.

13.1 Straßenbaumpflanzungen

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

Auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume aus der Artenliste zu pflanzen.

13.2 Flächenbezogenes Pflanzgebot

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

Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück 1 Laub- oder Obstbaum aus der Artenliste anzupflanzen. Vorhandene und festgesetzte Einzelbäume werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. Die Gemeinde kann betroffene Grundstückseigentümer verpflichten, die Pflanzgebote umzusetzen.

14 Anlage: Artenliste

Anhang zu den Festsetzungen - Artenliste:

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Standortgerechte Arten

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke)**
Es	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche)**
	Platanus x acerifolia	*(Platane)*
WLi	*Tilia cordata*	*(Winter-Linde)*

Kleine bis mittelgroße Bäume:

FAh	**Acer campestre**	**(Maßholder, Feld-Ahorn)**
Hb	*Carpinus betulus*	*(Hainbuche)*
ZP	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
	Pyrus challeriana Chanticleer	*(Chinesische Wildbirne)*
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Els	*Sorbus torminalis*	*(Elsbeere)*

Sträucher:

SEr	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle)**
	Cornus mas	*(Kornelkirsche)*
Hri	*Cornus sanguinea*	*(Roter Hartriegel)*
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel)**
EWd	*Crataegus monogyna*	*(Eingriffeliger Weißdorn)*
Pf	*Euonymus europaeus*	*(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)*
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Lig	*Ligustrum vulgare*	*(Gewöhnlicher Liguster)*
Hk	*Lonicera xylosteum*	*(Rote Heckenkirsche)*
	Ribes alpinum	*(Alpenhohannisbeere)*
WS	*Viburnum lantana*	*(Wolliger Schneeball)*
	Viburnum opulus	*(Gemeiner Schneeball)*

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Baukörper

Werden Baukörper mit versetzten Pultdächern errichtet, sind einzuhalten (s. auch Schemaschnitt):

- der Versatz der Baukörperteile darf max. 4,0 m betragen
- der kleinere Baukörperteil muss mindestens halb so breit sein wie der größere Baukörperteil

1.2 Dachgestaltung des Hauptdaches (Wohnhaus)

1.2.1 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

1.2.2 Die zulässige Dachneigung für Einzelhäuser wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen mit 30° herzustellen. Abweichend hiervor können Dachneigungen gemäß den festgesetzten Werten im Plan zugelassen werden, wenn gesichert wird, dass benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2.3 Der Abstand von Dachgauben und Dacheinschnitten zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,50 m betragen.

1.2.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder in ähnlicher Weise behandelter Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

2 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird unabhängig von der Größe der Wohnung erhöht auf 2,0 Stellplätze je Wohnung.

3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulden) auf eine maximale Abflussmenge von 1 l/sec. je Grundstück zu begrenzen.

Je Baugrundstück sind vor Bezug des Gebäudes je ein Kontrollschacht zum Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal und ein Kontrollschacht zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des LRA Breisgau-Hochschwarzwald Gesundheitsschutz

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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, Ref. 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.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie und Rohstoffe

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis zur Entwässerungsplanung

Ob ein Anschluss im Freispiegelgefälle möglich ist, muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden. Die Tieflage der Leitungen ist zu berücksichtigen und kann über die Gemeinde erfragt werden.

5 Hinweis zur Telekommunikation

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Donaueschingen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6 Hinweis zur Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der ED Netze GmbH sind zu beachten.

Die Versorgung des Plangebietes kann aus dem vorhandenen Ortsnetz erfolgen.

Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z.B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür benötigen wir eine Vorlaufzeit von mind. 6 Wochen. Ansprechpartner in unsrem Hause ist Herr Fischer, Tel. 07623/92-28 72, Fax –28 20, email: thomas.fischer@ednetze.de.

7 Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten

Bodenschutz/Altlasten

Die "Allgemeinen Bestimmungen" sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes –Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

1. 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.
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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (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 (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 Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

Bei versickerungsfähigem Boden ist grundsätzlich auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nach der Niederschlagswasserverordnung möglich.

8 Hinweis des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) hier 48m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV – Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

Freiburg, den 21.05.2015 BU-ta
11.06.2015 BU-ba
13.08.2015
22.10.2015 BU-ta
19.11.2015

Eisenbach (Hochschw.), den .....

118Pla07.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

....

Planer Alexander Kuckes, Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmen.

Eisenbach (Hochschw.), den .....

.....

Alexander Kuckes, Bürgermeister