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)
- 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)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

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

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)

1.3.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 12,0 m. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante der baulichen Anlage (OK). Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die vorhandene Geländeoberkante gemessen an den vier äußeren Eckpunkten der Anlage (arithmetisches Mittel).

1.3.2 Die maximale Höhe darf durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### 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)

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

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports werden definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.6.2 Offene Fahrrad-Stellplätze und offene Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

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

**1.8 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der Privaten Grünfläche ist eine Kapelle sowie Wege zulässig.

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

1.9.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen etc.) auszuführen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet unzulässig, wenn sie nicht beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

1.9.3 Im Plangebiet dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich UV-anteilarme Außenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder Hochdruck-Lampen, LED-Leuchten) zur Minderung der Fern- und Anlockwirkung verwendet werden. Es dürfen nur solche Lampen verwendet werden, die ihr Licht konstruktionsbedingt nur nach unten abgeben.

**1.9.4 Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Auf der Fläche F1 ist der Altbaum- und Gehölzbestand zu erhalten und zu sichern.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlagen**

- 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** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Satteldächer sind mit einem allseitigen Dachüberstand von min. 30 cm herzustellen. Es gilt der horizontale Abstand zwischen der Wandfläche und der Außenkante des Daches einschließlich Dachrinne.

2.1.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind auch mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

2.1.3 Flache und flachgeneigte Dächer mit 0° - 15° Dachneigung sind nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig. Dies gilt auch für Dachflächen, die mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) ausgestattet werden.

2.1.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

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

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

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 und Mauern** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,20 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

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

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

**2.5 Freileitungen** (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

## 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 3.1 Grundwasserschutz (Heilquellenschutzgebiet)

Das Plangebiet liegt im Quellenschutzgebiet Zone 3 der Thermalquelle IV Bad Krozingen für die Thermalbrunnen der Kur und Bäder GmbH Bad Krozingen. Nach dem Feststellungsbeschluss über den Schutzbereich der heißen Quelle auf Gemarkung Krozingen vom 28.12.1914 bedürfen unterirdische Arbeiten im äußeren Schutzbezirk (Zone 3) in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m einer besonderen Genehmigung. Die Zulässigkeit von Bohrungen für Erdwärmesonden ist im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

### 3.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich eine Kapelle (Ellighofen 3, bei Flurstück Nummer 1014/2), die als Bau- und Kunstdenkmal unter Denkmalschutz gestellt wurde. Es handelt sich um eine Kapelle aus dem 19. Jahrhundert mit Satteldach und rundbogigem Eingang, die einst zum Kuckucksbad gehörte. Sie wurde im 20. Jahrhundert stark überformt. An ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

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.

# 4 HINWEISE

## 4.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

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

## 4.2 Grundstücksentwässerung

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

## 4.3 Geotechnik

Es befindet sich nach Geologischer Karte im Ausstrichbereich von Kalk- bzw. Tonmergelsteinen der Hauptrogenstein- bzw. der Ornatenton-Formation (Mitteljura), die bereichsweise von quartärem Lehm sowie Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Durch den Betrieb des angrenzenden Kalkwerks wurde das Umfeld des Plangebiets z. T. in erheblichem Umfang anthropogen verändert.

Die bindigen quartären Schichten stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Die Karbonatgesteine des Mitteljuras können stellenweise verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u. U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können.

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter http://www.lgrb.unkreibun3.de/lgFt/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

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.

## 4.4 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

- 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.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

- 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.

Bollschweil, den

fsp.stadtplanung

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

Josef Schweizer
Bürgermeister

Planverfasser

<u>Ausfertigungsvermerk</u>
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 Bollschweil übereinstimmen.

<u>Bekanntmachungsvermerk</u>
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 xxxx

Bollschweil, den

Josef Schweizer
Bürgermeister

Bollschweil, den

Josef Schweizer
Bürgermeister