Fertigung: .....
Anlage:.....3 .....
Blatt:.....1 - 8.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

a) Bebauungsplan "Hexentalstraße im Unterdorf" und den

b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Bollschweil (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)

1.1.1 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

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) 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 im WA^1, WA^2 und WA^3 die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße - gemessen in der Straßenmitte senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Im Einzelfall ist der maßgebende Bezugspunkt für das jeweilige Baufeld durch Planeintrag gekennzeichnet.

Abweichend hiervon ist in den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern der Untere Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

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

Bei Dachgauben darf die zulässige Wandhöhe WH auf max. 1/2 der Außenwandlänge max. 2,00 m höher sein.

Abweichend hiervon ist in den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern eine Wandhöhe von max. 2,80 m zulässig.

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.

Abweichend hiervon ist in den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern eine Firsthöhe von max. 3,80 m zulässig.

2.2.3 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Ist eine einheitliche Ausführung mit max. 0,50 m Differenz nicht gesichert, gelten die zulässigen Maximalwerte als festgesetzt, soweit dies anderen Festsetzungen nicht widerspricht.

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.

4 Überbaubare Grundstücksfläche • Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4.2 Werden Doppelhäuser errichtet, so ist die Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

4.3 In den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern ist die Traufseite zur südlichen Grenze des Planungsgebietes hin anzuordnen.

5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

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 innerhalb der Baugrenzen und auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist aber ein Abstand von min. 5,00 m einzuhalten

Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss vor der Einfahrt/Tor mindestens 5,0 m betragen.

Der Abstand von Carports (offene Überdachungen mit höchstens 2 Seitenwänden) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen – gemessen bis zum Dachvorsprung.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sämtliche Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen.

Es sind gemischt genutzte Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr zulässig. Ein separater Gehweg wird nicht angelegt.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Baumstandorte sind bei der Trassenwahl zu berücksichtigen.

10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Zu den angrenzenden Flächen sind Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher herzustellen, soweit sich das Geländeniveau unterscheidet.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

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

11.2 Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen ist aus Artenschutzgründen nur außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

12.1 Pflanzung von Gehölzen

Je angefangene 600 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Hochstammobstbaum oder 3 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Anpflanzungen, die dauerhaft erhalten werden, werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

12.2 Pflanzung von Hecken

Längs der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine mindestens 1 m hohe Hecke anzupflanzen.

13 Anlage: Artenliste

Entnommen aus: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LUBW, Karlsruhe 2002

Im Hinblick auf die konkrete Situation (Straßenraum, Schattierung, Solaranlagen etc.) sind kleinkronige Sorten bzw. Arten mit schlankem, lichtem Habitus zu verwenden.

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
SAh*	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Bi*	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke) *[1]**
Ka*	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu*	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es*	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche) *[3]**
TEi*	**Quercus petraea**	**(Trauben-Eiche)**
SEi*	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
WLi*	Tilia cordata	(Winter-Linde)
SLi*	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
FUl	**Ulmus minor**	**(Feld-Ulme)**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
FAh	**Acer campestre**	**(Maßholder, Feld-Ahorn)**
SEr*	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle) *[1]**
Hb*	**Carpinus betulus**	**(Hainbuche)**
ZP*	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi*	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) ***[2]**
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Els	Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Sträucher:		
Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel) *[2]**
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel) *[1]**
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *[2]**
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) ***[2]**
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster) *[2]**
Hk	Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche) ***[2]**
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
Kd	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn) ***[2]**
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
WRo	Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

WS	**Viburnum lantana**	**(Wolliger Schneeball) *2**
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) ***2**

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten
*2: giftige Arten
*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung des Hauptdaches (Wohnhaus)

1.1.1 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Abweichend hiervon sind in den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern auch nach Süden geneigte Pultdächer zulässig.

1.1.2 Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Vordächer, Erker, Dachgauben etc.) und Pultdächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.3 Der Abstand von Dachgauben und Dacheinschnitten zur Giebelaußenwand bzw. zum Grat bei Walmdächern muss mindestens 1,50 m betragen.

1.1.4 In den mit A und B gekennzeichneten Baufeldern sind Dachgauben nicht zulässig.

1.1.5 Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine zulässig.

1.2 Nebengebäude und Garagen

1.2.1 Freistehende Nebengebäude und Garagen sind mit Dächern von 0° - 35° Neigung zu versehen.

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 6° sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden sind im Bauantrag darzustellen.

3 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.

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

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das anfallende Regenwasser von zusätzlichen Dachflächen ist zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zu verwenden (Gartenbewässerung, Brauchwasser).

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung ist das Regenwasser von zusätzlichen Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von jeweils 4000 Litern zurückzuhalten. Mindestens 2000 Liter müssen dabei zur Retention bereitstehen. Der gedrosselte Abfluss beträgt 0,7 l/s.

Freiburg, den 12.04.2017 BU-ba
20.11.2017 BU-FEU-ba
18.04.2018

172Pla04.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....

Planer

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 Bollschweil übereinstimmen.

Bollschweil, den .....

.....

Josef Schweizer, Bürgermeister