Fertigung: 1
Anlage: 3
Blatt: 1-10

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Bergstraße"
der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

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 Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das Planungsgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse, GRZ und GFZ gemäß Eintrag im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe / Wohngebäude

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe für das Planungsgebiet wird differenziert für die Tal- und Bergseite gemäß dem Eintrag im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

Die Wandhöhe darf bergseitig: max. 5,25 m und
talseitig: max. 7,50 m betragen.

Bergseitig wird die Wandhöhe gemessen ab OK Straße in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Talseitig wird die Wandhöhe gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

2.2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe bergseitig darf max. 9,00 m betragen, gemessen von OK Straße in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt bis OK First.

2.3 Gebäudehöhe / Garagen u. Carports

2.3.1 Die Oberkante Garagenboden muss unter OK Straße auf dem gleichen Niveau wie das Untergeschoss des Wohngebäudes liegen.

2.3.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf max. 2,25 m betragen gemessen ab OK Straße in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Bauweise

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

3.1 Im Bereich des Planungsgebietes wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

4 Stellung der Gebäude

4.1 Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt durch Eintrag im "Zeichn. Teil".

5 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den privaten Grundstücken ist ab angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum der Sortierung 12/14 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Sortierung 10/12 (widerstandsfähige Lokalsorten) oder 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

8 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

8.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

8.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 6559/1 ist ein Leitungsrecht – lr 1 – (Abwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Riegel ausgewiesen.

9.2 Im nordöstlichen Bereich des Flst.Nr. 6559/1 ist entlang der Straße ein Leitungsrecht – lr 2 – (Abwasserkanal) zugunsten des Flst.Nr. 6559/2 ausgewiesen.

10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a+b BauGB)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehene Festsetzung Ziff. 7.1 **innerhalb** des Planungsgebietes wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, zugeordnet.

Für die nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffe, die durch die **Bebauung der privaten Grundstücke** entstehen, wird das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Pflanzen- /Tierwelt und Boden monetär berechnet und diesen zugeordnet.

Die Gesamtsumme in Höhe von 2.485,27 € wird dem Landschaftserhaltungsverband Emmendingen zur Verfügung gestellt, um Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bereich des „Entennest“ auf Riegeler Gemarkung durchzuführen.

Entsprechend der Gemeindesatzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen sind die anfallenden Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern zu übernehmen.

11 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

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

Große Bäume:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Castanea sativa	- Esskastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Heimische Sträucher

Corylus avellana°	- Haselnuss
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Crataegus laevigata*2	- zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna*2	- eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus*1	- Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare*1	- Liguster
Lonicera xylosteum*1	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix spec.	- Weiden-Arten
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*1	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*1	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Rosa rubiginosa	- Weinrose
Rosa canina	- Heckenrose
Rosa gallica	- Essigrose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernellrose

Die mit *1 gekennzeichneten Pflanzen sind giftig. Die mit *2 gekennzeichneten Pflanzen sind feuerbrandanfällig.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Joseph Musch, Ontario

Birnensorten wie:

Pastorenbirne sowie Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler, Schwäbische Weinwechsel

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

Wildobstsorten wie:

Malus silvestris Prunus avium, Prunus padus, Pyrus pyraster, Sorbus domestica, Sorbus torminalis

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Gestaltung der Gebäude und Fassaden

1.1 Gebäudetiefe

Für das Planungsgebiet wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2 Dachgestaltung

2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.

2.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Garagen und Carports müssen mit Flachdach errichtet werden.

2.3 Als Dachaufbauten sind alle Gaubenformen zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Länge Widerkehren bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

2.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,20 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,20 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Stellplatzverpflichtung

3.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

4 Garagen und Carports

4.1 Die Wandfläche von Garagen und Carports darf abweichend von § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO max. 35 m² betragen.

5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Abstellplätze und Terrassen.

5.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

6.1 Zur Entlastung der Abwasseranlagen ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Baugrundstück der Neubebauung zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.
Es sind Retentionszisternen mit 2 m^3 Speicherraum pro 100 m^2 versiegelter Grundstücksfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s pro 100 m^2 versiegelter Grundstücksfläche einzubauen.

6.2 Die Versickerung von Dachflächenwasser von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist nicht zulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2 Hinweis des LRA Emmendingen, Untere Wasserbehörde

2.1 Abwasser

Der Bau und Betrieb von neuen Abwasseranlagen bedarf vorbehaltlich der Regelungen in WG § 45 e der wasserrechtlichen Genehmigung.
Das häusliche Schmutzwasser ist an öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

2.2 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial" und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu berücksichtigen.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik
Als Baugrund dürfte Löss und Lösslehm anstehen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

4 Hinweis des LRA Emmendingen – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Durch die westlich verlaufende L 116 (Riegel – Bahlingen) sind Auswirkungen zu erwarten.

Nach der letzten Verkehrszählung liegt die Verkehrsstärke bei 5.424 Fahrzeuge/24 h. Nach der Abschätzung gemäß DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 (Tabelle im Anhang A, Ziffer A.2 Straßenverkehr) ergibt sich ein Beurteilungspegel von 71-72 dB(A) tags und 62-65 dB(A) nachts bei einem Abstand von 10 m zwischen dem nächsten Gebäude und der Fahrbahnmitte. (Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Lärmimmissionsrichtwerte bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.)

Daraus ergibt sich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ziffer 5, ein Lärmpegelbereich von V. In Abhängigkeit der Raumnutzung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Freiburg, den 12.09.2011 LIF-ta
21.09.2011 LIF-ba
18.11.2011 LIF-ta
23.01.2012

Riegel a. K., den 10. FEB. 2012

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

Planer

Jablonski, Bürgermeister

GEMEINDE 3 RIEGEL AM KAISERSTUHL

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Schriftlichen Festsetzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Riegel a.K. übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	06.07.2011
Offenlage	12.12.2011 – 20.01.2012
Satzungsbeschluss	01.02.2012

Riegel a. K., 10. FEB. 2012 .....

.....

Jablonski, Bürgermeister

GEMEINDE RIEGEL AM KAISERSTUHL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 22.07.2011
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K., 10. FEB. 2012 .....

.....

Jablonski, Bürgermeister

GEMEINDE RIEGEL AM KAISERSTUHL

118Sch07.doc