

Fertigung:¹.....
 Anlage:³.....
 Blatt:¹⁻¹⁵.....

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Breite II – 2. Bauabschnitt"

der Gemeinde Riegel (Landkreis Emmendingen)

als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

HINWEIS: Änderungen in den Festsetzungen, die sich i.R.d 1. Änderung ergeben, werden zur besseren Übersichtlichkeit fett gedruckt und mit * gekennzeichnet. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Fläche sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Nutzungen unzulässig.

1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Die im "Zeichnerischen Teil" als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen ("Verkehrsgrün" sowie Lärmschutzwall) sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.

1.2.2 Die im "Zeichnerischen Teil" als private Grünfläche (Lärmschutzwall) ausgewiesenen Flächen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzulegen und zu gestalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,80 m betragen, gemessen ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante bis Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

Zu messen ist in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält. (Die Höhe der Straßen- bzw. Gehwegoberkante ist dem Straßenplanungsentwurf, der Bestandteil des Bebauungsplanes, zu entnehmen.)

Der Grundwasserstand beträgt im Planungsgebiet 176,70 m ü. NN.

Die angegebenen Grundwasserstände können jedoch u.U. noch weiter ansteigen.

Da ein Bauen im Grundwasserschwankungsbereich unzulässig ist, ist eine Gründung der geplanten Gebäude unterhalb der vorgegebenen Grundwasserhöchststandes nicht zulässig.

(s. auch Bestimmungen und Hinweise des LRA Emmendingen/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Pkt. C 1.0 der Schriftlichen Festsetzungen)

2.3 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Erdgeschoss Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut darf betragen

- * bei Gebäuden der Nutzungszonen 1 , 2 , 3, 4 u. 7

4,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszonen 5 , 8 u. 9

6,25 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 6

6,50 m

2.3.1 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude gemessen von OK Erdgeschoss Fußboden darf betragen

- * bei Gebäuden der Nutzungszonen 1 , 2 , 3, 4 u. 7

9,00 m

bei Gebäuden der Nutzungszonen 5 , 8 u. 9

10,70 m

bei Gebäuden der Nutzungszone 6

11,00 m

2.3.2 Garagenhöhe

Die max. Wandhöhe bei Garagen darf im Mittel 3,00 m betragen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoss Fußbodenhöhe. Die max. Firsthöhe darf 4,50 m betragen.

2.4 Gebäudelänge

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszone 6 wird eine max. Baukörperlänge von 16 m festgesetzt.

Für das geplante nördliche Wohngebäude auf Flst.Nr. 10026 wird eine max. Baukörperlänge von 18 m festgesetzt.

Für das geplante Wohngebäude auf Flst.Nr. 10026/1 wird eine max. Baukörperlänge von 16,90 m festgesetzt.

3 Bauweise

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

3.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

- * In den Nutzungszonen 1, 6 u. 9 sind nur Einzelhäuser,
in der Nutzungszone 8 sind nur Doppelhäuser,
in den Nutzungszonen 2, 3 u. 7 sind nur Einzel- und Doppelhäuser,
in den Nutzungszonen 4 und 5 sind nur Doppelhäuser u. Hausgruppen
zulässig.

4 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

* (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2, 3, 4, 5, **7, 8 und 9** wird festgesetzt, dass max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

4.2 Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszone 6 wird festgesetzt, dass max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

5 Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festlegung der Firstrichtungen ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

7 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Im Bereich der Nutzungszone 6 ist für mind. 75 % der erforderlichen Stellplätze zwingend eine Tiefgarage zu errichten.

7.2 Stellplätze können, sofern nicht als Garage im Wohngebäude integriert, als Garage, als überdachter Stellplatz (Carport) oder Stellplatz errichtet werden.

7.3 Die Garagen sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Ausweisung eines Stellplatzes vor der Garage ist möglich.

7.4 Die Hinterkante der Garage darf die des Wohngebäudes um max. 1,50 m überschreiten.

- 7.5 Sowohl bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 7.6 Innerhalb der im Grünordnungsplan festgesetzten Grünverbindungen und im "Zeichnerischen Teil" mit S1 gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen und als solche im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind entsprechend zu gestalten. Eine Detailplanung hinsichtlich Gestaltung und Begrünung ist zur Ausführung erforderlich.
- 8.2 Die separaten öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Längs- und Senkrechtparker sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 9.1 Die für den Ausbau der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen werden im Verhältnis von 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen. Die angrenzenden Grundstücksflächen längs der Erschließungsstraßen können dabei zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden.
- 9.2 Private Grundstücksflächen sind grundsätzlich vollständig auf Straßenniveau aufzufüllen. Dafür ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden (kein Bauschutt).

10 Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Entlang der L 113 ist die Ausweisung von freizuhaltenen Schutzflächen erforderlich, da aufgrund eines Gutachtens ein aktiver Lärmschutz in Form eines Erdwalles erforderlich ist.

Die jeweils erforderliche Gesamthöhe der Lärmschutzanlage über Oberkante Landesstraße ist dem "Schalltechnischen Gutachten" zu entnehmen.

Die errechnete Höhe des Lärmschutzwalles reduziert den Lärmpegel auf den für ein "Allgemeines Wohngebiet" zulässigen Wert, allerdings nur für das Erdgeschoss.

In den im "Zeichnerischen Teil" bezeichneten Flächen für die Aufschüttung ist eine Lärmschutzanlage entsprechend den Ergebnissen des "Schalltechnischen Gutachtens", das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, herzustellen.

10.2 Die Böschungen des Lärmschutzwalles sind zur Straßenseite (L 113) mit einer Höchstneigung von 1 : 1,5, zur Gebäudeseite mit einer Mindestneigung von 1 : 2 herzustellen.

10.3 In dem im "Zeichnerischen Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen des "Schalltechnischen Gutachtens", das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind dem "Schalltechnischen Gutachten" zu entnehmen.

11 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

11.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 1 -

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 1 bezeichneten Flächen (Grünverbindungen gemäß Aussage des Grünordnungsplanes) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, dürfen nicht versiegelt werden und sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu gestalten.

11.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - S 2 -

Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen und mit S 2 bezeichneten Flächen (20 m tiefer Geländestreifen gemessen ab Fahrbahnrand) L 113 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12 Anschluss von anderen Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - Zufahrtsverbot)

12.1 Entlang der Landesstraße L 113 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der Landesstraße zu den östlich angrenzenden Grundstücken des Wohngebietes ist nicht zulässig.

12.2 Entlang der südlichen Grenze des Häflerweges wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt vom Häflerweg zu den südlich angrenzenden Grundstücken des Wohngebietes ist nicht zulässig.

13 * Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Südlich der Wendepalte (Planstraße „D“) und östlich des Kinderspielplatzes wird der Standort der vorhandenen Umspannstation der EnBW ausgewiesen.

14 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 14.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Bäume sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
- 14.2 Innerhalb der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölze gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.
- 14.3 Auf privaten Grundstücken sind Bäume und Sträucher entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes anzupflanzen.

15 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 15.1 Die im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten und im Grünordnungsplan näher beschriebenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Fassade

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Fassadenteile aus Beton und Glas sind zulässig.

Ausgeschlossen sind Verkleidungen aus Kunststoff, Blech und ähnlichem Material. Die farbige Gestaltung der Fassaden ist mit gedeckten Farbtönen durchzuführen. Ausnahmen können bei kleinteiligen untergeordneten Bauteilen vorgenommen werden (Fensterrahmen, Geländer etc.).

2 Dachgestaltung

2.1 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

2.2 Bei den Hausgruppen sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Dachneigungen ist innerhalb der jeweiligen Hausgruppe nur ein Unterschied von max. 3° zulässig.

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

2.4 Garagen mit Flachdach sind unzulässig. Die Dachneigung bei Garagen muss mind. 18° betragen. Carports mit Flachdach sind zulässig.

2.5 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Nicht zulässig sind schwarze oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Wellzementplatten.

Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.

2.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

2.7 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu $\frac{1}{2}$ 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 mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

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

- 2.8 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 2.8 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 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 Gebäudetiefe

(§ 14 Abs. 1 Nr. 1)

- * Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

4 Stellplatzverpflichtung

- 4.1 Es sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.2 Die erforderlichen Stellplätze sind, sofern nicht Flächen für Gemeinschaftstellplätze im "Zeichnerischen Teil" (Doppelhäuser/Hausgruppen - Nutzungszonen 4 und 5) ausgewiesen sind, auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5 Antennenanlagen

- 5.1 Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig.

6 Einfriedigungen

- 6.1 Die Einfriedigungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu errichten.

7 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 7.1 Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes auszubilden.

8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 8.1 Auf dem Baugrundstück müssen geeignete Maßnahmen zur Verminderung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorgesehen werden, z.B. das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Zulässig ist eine Ableitung in angrenzende Grünflächen oder hierfür eigens angelegte Rasenmulden usw., die einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) haben sollten. Sofern Dritte nicht beeinträchtigt werden, ist nach Möglichkeit auch eine Ableitung auf angrenzende unbebaute Flächen erlaubt.

Nicht zulässig sind wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen.

- 8.2 Sofern das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht wie in Pkt. 8.1 festgesetzt versickert wird, muss das Niederschlagswasser in Zisternen mit Retentionsspeicher gesammelt werden und z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Es sind Retentionszisternen mit 2 m³ Speicherraum pro 100 m² befestigter Grundstücksfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s pro 100 m² befestigter Grundstücksfläche einzubauen.
- 8.3 Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege usw.) müssen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen muss aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen.