

# SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Leopoldstraße"

### der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

#### als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

---

## 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.

#### 1.2 Mischgebiet – Mi

(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind

- innerhalb der Nutzungszone 5 Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) sowie nach Nr. 8 und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- innerhalb der Nutzungszone 6 Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie nach Nr. 8 und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- innerhalb der Nutzungszone 7 Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie nach Nr. 8 und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- innerhalb der Nutzungszone 8 Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie nach Nr. 8 und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die Nutzungszonen 1 – 4 wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

### **2.2 Gebäudehöhe / Wohngebäude**

Die Gebäudehöhen für die Nutzungszonen 1 – 4 sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

#### **2.2.1 Wandhöhe**

Die max. zulässige Wandhöhe darf in den Nutzungszonen 1, 2, 3 und 4 7,00 m betragen, gemessen ab OK Straße in der Mitte des Grundstücks, von wo aus die Zufahrt erfolgt bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

#### **2.2.2 Firsthöhe**

Die max. zulässige Firsthöhe darf in der Nutzungszone 1 max. 10,25 m, in den Nutzungszonen 2, 3 und 4 max. 11,00 m betragen, gemessen von OK Straße in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt bis OK First.

## **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.

In den Nutzungszonen 1 und 4 sind nur Einzelhäuser

in der Nutzungszone 2 sind nur Doppelhäuser

in der Nutzungszone 3 sind nur Hausgruppen

zulässig.

## **4 Flächen für Garagen und Carports**

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

4.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 – 8 ist bei Garagen und Carports mit einer Firsthöhe > 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den Nutzungszonen 1 – 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig, wobei die 2. WE max. 50 m<sup>2</sup> groß sein darf. In der Nutzungszone 4 sind max. 4 Wohneinheiten zulässig, wobei die 3. und 4. Wohneinheit max. 50 m<sup>2</sup> groß sein darf. Als Wohngebäude werden Einzelhäuser, Doppelhaus-hälften sowie Reiheneinheiten betrachtet.

## **6 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 6.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbau-baren Flächen zulässig.

## **7 Festsetzungen von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In den im "Zeichn. Teil" gekennzeichneten Bereichen sind nach Aussagen der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 5634/620 des Ingenieurbüros Rink i.d.F. vom 24.06.2014, die dem B-Plan beigelegt ist, an den jeweils gekennzeichneten Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Art und Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche der gutachtlichen Stellungnahme zu ent-nehmen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Für die Nutzungszonen 1 – 4 wird die zulässige Dachneigung gemäß Eintrag im "Zeichn. Teil" festgesetzt.

### 2 Stellplatzverpflichtung

- 2.1 Pro 1. Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, für die 2. Wohneinheit (max. 50 m<sup>2</sup>) ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

### 3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück, an der Stätte der Leistung auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Unterkante der Fensterbrüstung bzw. des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses. Der Abstand zur Gebäudeecke muss mind. 0,5 m betragen.  
Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Werbeanlagen in dem vorgegebenen Bereich aus technischen oder gestalterischen Gründen nicht angebracht werden können.
- 3.3 Zulässig an den Gebäuden sind auf Fassade aufgebracht max. 2 Werbeanlagen bzw. -schilder je Gebäude bzw. Betriebsgrundstück mit einer Breite von jeweils max. 2,0 m und einer Höhe von jeweils max. 0,8 m.
- 3.4 Werbeanlagen sind unzulässig:
- auf Dächern einschl. der Traufbereiche
  - auf bzw. an Gebäudeteilen wie Loggien, Balkonen, Gesimsen, Fenstern
  - auf bzw. an Masten/Pylone, Bäumen, Mauern
  - auf bzw. an dreidimensionalen Objekten wie Würfeln, Pyramiden (ausnahmsweise zulässig, wenn dies dem Firmenlogo entspricht)
- 3.5 Werbeanlagen aus Folien auf Fenstern sind bis max. 25 % der Fensterfläche zulässig.
- 3.6 Kunsthandwerklich gestaltete Ausleger dürfen max. 1,2 m von der Fassade abstehen. Der Freiraum über der Verkehrsfläche für Fußgänger muss mind. 4,5 m betragen. Die Gesamtgröße der Ausleger darf max. 0,8 m<sup>2</sup> betragen.  
Für nicht kunsthandwerklich gestaltete Ausleger gelten die gleichen Abstandsregeln, die Gesamtgröße der Ausleger darf jedoch max. 0,5 m<sup>2</sup> betragen.

- 3.7 Werbeanlagen sind als aufgemalte bzw. vorgehängte Einzelbuchstaben, Schriftzüge und Embleme mit einer Höhe von max. 0,4 m zulässig und dürfen insgesamt max. 20 % der Fassade bedecken. Der Abstand zur Gebäudecke muss mind. 0,5 m betragen. Bezüglich der Breite wird nicht die unter B 3.3 festgesetzte herangezogen.
- 3.8 Zulässig sind angestrahlte und selbstleuchtende Werbeflächen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schrift und Bildwerbung sowie fluoreszierende Oberflächen.
- 3.9 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude bzw. Betriebsgrundstück sind nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- 3.10 Schaukästen sind nur in Verbindung mit einem Geschäft und im direkten Zugangsbereich mit einer Höhe von max. 1,2 m und einer Breite von max. 0,8 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn es das Gesamtbild des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzraumes nicht beeinträchtigt. Ausnahmsweise sind auch Schaukästen von Gemeinde und Vereinen zulässig.
- 3.11 Automaten sind nicht an der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zulässig.
- 3.12 Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind die Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

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

#### 1.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bau- und Kunstdenkmale.

##### **Leopoldstraße 2 (Flst.Nr. 0-400)**

Wohngebäude, zweigeschossig, massiv, Krüppelwalmdach

##### **Leopoldstraße 6, 8, 10 (Flst.Nr. 0-403-405)**

Neues Schloss. Herrschaftlich Lichteneckisches Schloss. Sogenanntes neues Schloss bzw. Hauptbau der ehemaligen barocken Schlossanlage. Der Rohbau unter Leopold von Garnier 1687 errichtet, Ausbau in Formen des Rokoko unter seinem Enkel Christoph Anton von Schauenburg Mitte des 18. Jahrhunderts, nach Erwerb durch Prinzessin Elisabeth Elonora Augusta von Baden 1760 bis 1766 Umbau des Inneren; nach ihrem Tod (1792) an ihren Vetter Fürst Johann Nepomuk Anton Josef von Schwarzenberg, der es 1812 an den Badischen Staat veräußerte. 1820 Umbau des Inneren im Zuge einer Teilung in mehrere Hausparzellen. Massivbau mit Resten des Bauschmuckes aus dem 18. Jahrhundert. Der Südflügel nach 1870 als Kaplanei genutzt.

##### **Hauptstraße 2a (Flst.Nr. 0-396)**

Wohngebäude, Fachwerk, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Satteldach, bez. 1684 im Mittelposten.

##### **Hauptstraße 4 (Flst.Nr. 0-397)**

Wohngebäude, Fachwerk, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Satteldach, Toreinfahrt mit Segmentboden, bez. 1685 im Scheitel des Torbogens.

##### **Hauptstraße 6 (Flst.Nr. 0-398)**

Wohngebäude, Massivbau, zweigeschossig, Satteldach, links rundbogige Toreinfahrt, um 1700.

##### **Leopoldstraße 28 (Flst.Nr. 0-416/1)**

Alte Post, jetzt Wohngebäude, zweigeschossig, horizontale Gliederung, Satteldach, 1894. (P)<sup>1</sup>

1.2 Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines nach § 2 DSchG geschützten Areal (archäologisches Kulturdenkmal Riegel, Nr. 3, römische und vorgeschichtliche Siedlung). Des Weiteren ist mit Relikten des ehemaligen Schlossparks zu rechnen.

1.3 Alle geplanten Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind mit dem Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen, sind im Vorfeld von Maßnahmen archäologische Untersuchungen durchzuführen, deren Kosten anteilig vom Vorhabensträger zu übernehmen sind.

---

<sup>1</sup> Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

## **2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

### **2.1 Geotechnik**

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, das im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

## **3 Hinweis des LRA Emmendingen – Amt für Umweltschutz/ Wasserwirtschaft**

### **3.1 Hochwasserschutz**

Nach den vorläufigen Berechnungsergebnissen für die Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten liegen die überplanten Flächen in einem Gebiet das bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden kann (z.B. bei Abflüssen  $> HQ_{100}$ , bei eingestauten Brücken oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlage).

Grundsätzlich ist eine Bauleitplanung in diesen Bereichen zulässig.

Nach den Risikobewertungskarten wurde jedoch für diesen Bereich teilweise ein mittleres Risiko für das Schutzgut Mensch ermittelt.

### **3.2 Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet beträgt 176,50 müNN, die Interpolation der Grundwasserhöchststände (HHW) ergibt 177,40 müNN.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

### 3.3 Altlasten

Altstandort: Weinkellerei Kelterei Hassler

Bearbeitungsstand: vorklassifiziert

Altlastenrelevanz: unbekannt

Näheres ist zu dem genannten Altstandort nicht bekannt. Es wird empfohlen, vor einer Umnutzung bzw. Bebauung eine historische Altlastenuntersuchung durchzuführen. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub in diesem Bereich kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung im Zuge von geplanten Bauungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### 3.4 Abfallwirtschaft

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABl. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z.B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.



## **4 Hinweis des LRA Emmendingen – Gesundheitsamt**

- 4.1 Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Haushalten betrieben werden, sind nach §13(4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## **5 Hinweis der SWEG – Südwestdeutsche Verkehrs AG**

- 5.1 Zur oben genannten Planung bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet werden:
- Die an das Bahngelände angrenzenden Grundstücke sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten – mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern.
  - Das anfallende Oberflächen- und Abwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden.
  - Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe).
  - Eine Bepflanzung mit Bäumen mit einem Gleisabstand von weniger als 8,00 m ist zu unterlassen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln. Die Begrünung der Außenanlagen ist unter Beachtung der Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes vorzunehmen.
  - Ferner weisen wir darauf hin, dass die SWEG eine Haftung der Schäden oder Beeinträchtigungen irgendwelcher Art, die durch den Bahnbetrieb entstehen können (z.B. durch Erschütterung, Lärm oder Luftverunreinigung und dgl.) nicht übernimmt.
  - Dies gilt insbesondere für die, ab dem Jahr 2016 geplante Elektrifizierung der Strecke mit dem System 1 AC, 15 kV, 16,7 Hz.
  - Die Abstandsflächen der geplanten Bebauung dürfen sich nicht auf das Bahngelände erstrecken.

Freiburg, den 30.07.2013 LIF-ta  
04.09.2013  
30.09.2013  
02.10.2013  
09.10.2013  
17.01.2014 LIF-ba  
12.06.2014 LIF-ta  
01.09.2014

Riegel a. K., den .....

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

 102Sch10.doc

**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	09.10.2013
1. Offenlage	28.10.2013 – 28.11.2013
2. Offenlage	14.07.2014 – 15.08.2014
Satzungsbeschluss	17.09.2014

Riegel a. K., .....

.....

Jablonski, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v.15.07.2014  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K., .....

.....

Jablonski, Bürgermeister