

Fassung vom 2015-12-01
Projekt Nr.: 2014-007

Anlage: 4
x. Fertigung



Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1-3
78132 Hornberg

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : „Niederwasser-Dorf II“
**in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg,

Planer:

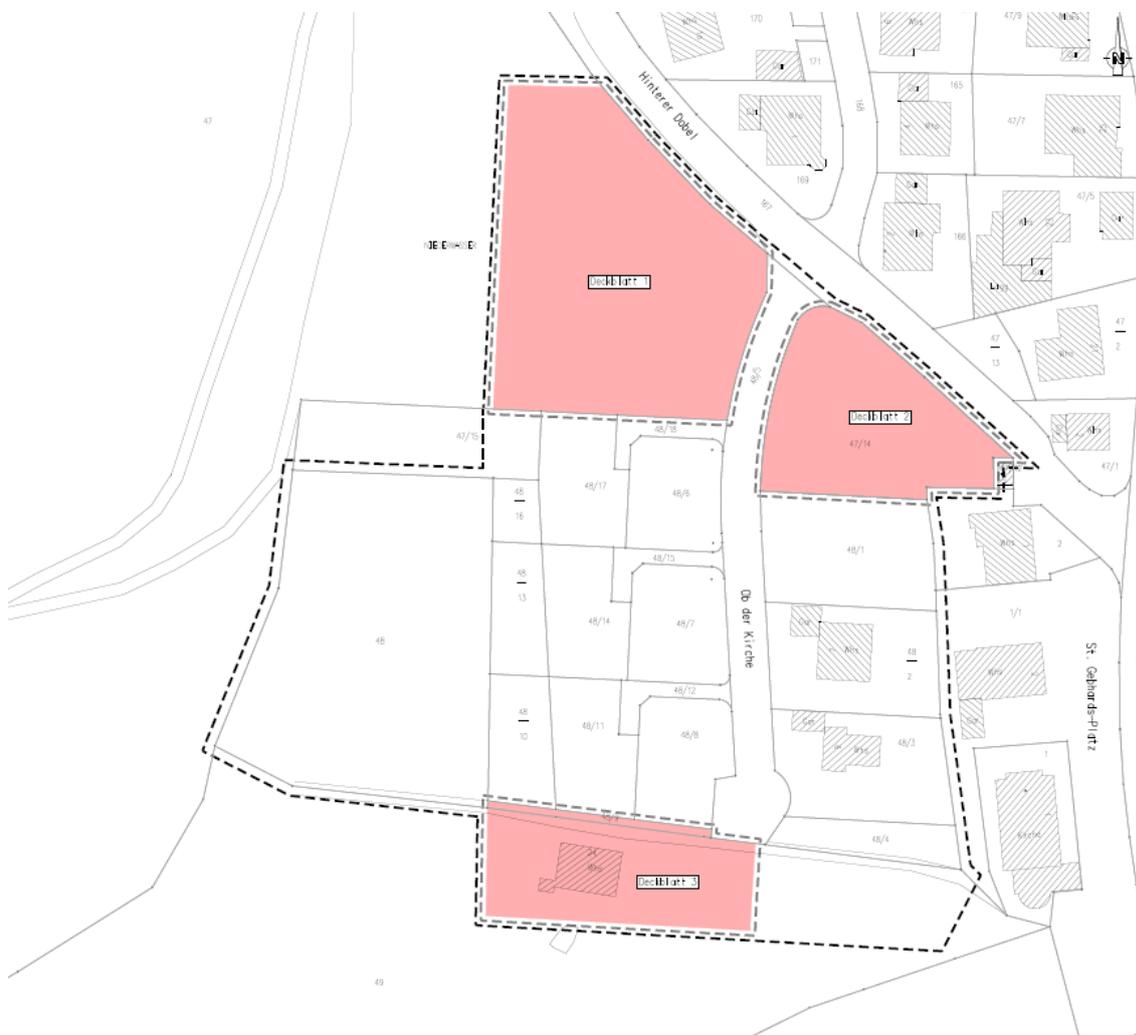
Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

Änderung – Teil A:

Die nachfolgend aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf die im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereiche Deckblätter 1 - 3.

Übersichtsplan – Geltungsbereiche rot markiert:



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen in den Deckblättern 1 – 3 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften **für die drei Änderungsbereiche (Deckblätter 1- 3)** dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-
betriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und
Firsthöhe begrenzt.

Der obere maximale Bezugspunkt für die Wandhöhe wird auf m+NN festgelegt. Die-
ses Maß ist durch Eintrag in das jeweilige Grundstück im zeichnerischen Teil festge-
legt.

Die Wandhöhe ist berg- und talseitig begrenzt. Die bergseitige Wandhöhe wird an
der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (EG) und
dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (= oberer Bezugsp-
unkt) gemessen. Die talseitige Wandhöhe wird an der Gebäudeaußenwand zwi-
schen Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden (UG) und dem obersten Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) gemessen. Das
geplante Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohfußboden EG
bergseitig, bzw. unter Oberkante Rohfußboden UG talseitig anschließen.

Die Firsthöhe wird von Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zur Höhenlage
der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Wird eine bauliche Anlage über die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Knödelnlinien hinaus ohne Höhenversatz errichtet, so gilt das niedrigere Maß.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Bauweise E

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m. Diese Maße werden jeweils von der äußeren Dachkante gemessen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

2.7 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei der Verkehrsfläche (Planstraße 1) handelt es sich um eine gemischt genutzte Fläche, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

2.8 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anfallendes Hang-, Quell- oder Schichtenwasser ist auf dem Baugrundstück über die Hausentwässerungsanlage aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

2.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Beleuchtung. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.9.2 Belagsflächen

- a) Stellplätze, Terrassen und Wege auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.9.3 Baufeldräumung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Arten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Bei Errichtung der Planstraße 1 müssen Eingriffe außerhalb der Fortpflanzungszeit der Zauneidechsen (August bis Oktober (November) und März bis Mitte April) beschränkt werden.

2.9.4 Obstbäume. Obstbäume, die nicht erhalten werden können und gefällt werden müssen, sind unmittelbar über dem Erdboden abzusägen und die Stämme auf einer geeigneten Maßnahmenfläche in der Umgebung (z.B. südlich an das bestehende Wohngebiet an der Straße „Ob der Kirche“) aufrecht zu lagern.

2.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.10.1 Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hornberg und von Versorgungsunternehmen zu belasten.

2.10.2 Sollten noch weitere Ver- oder Entsorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

2.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.11.1 Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

2.11.2 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.11.3 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern II.9, II.11 und III.4 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Feldhecke auf Flst. Nr. 47, CEF-Maßnahmen Zauneidechse - Flst. Nr. 47 und Straßengrundstück „Hinterer Dobel“ sowie Ökokontofläche „Frombach 20“) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung unter Ziffer 4.3 definiert.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Zugelassen sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts.

3.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist auf 35 - 50° festgesetzt.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.3.1 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

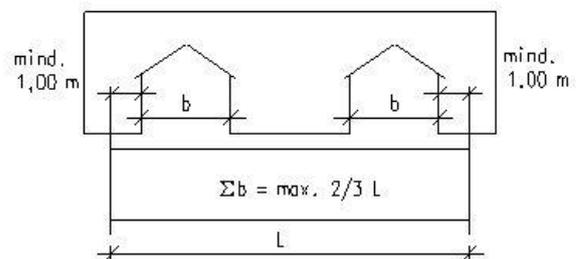
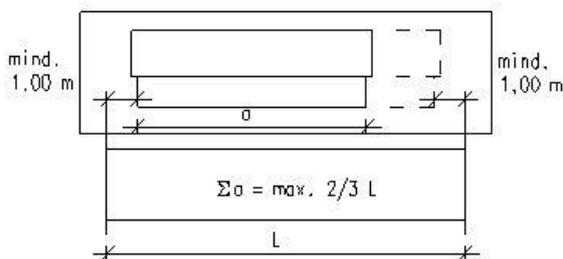
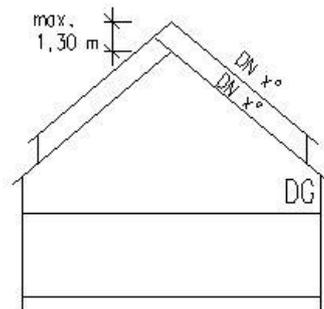
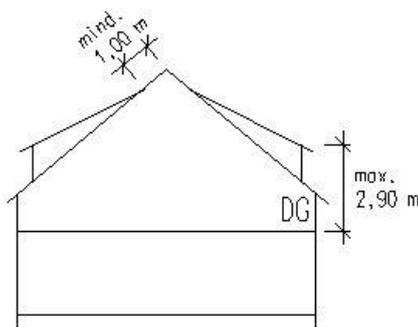
Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



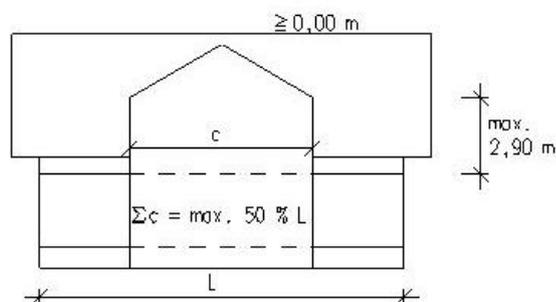
3.1.3.2 Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



3.1.4 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2.2 Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.3 Geländemodellierung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wird das Gelände auf den Baugrundstücken modelliert, ist es zu den angrenzenden Grundstücken im Verhältnis 1 : 1,5 und flacher abzuböschten.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen von angrenzenden öffentlichen Parkstreifen oder Verkehrsgrün, sind bis maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

3.4.2 **Einfriedungen.** Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

3.5 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen. Auf die nächst höhere Zahl der erforderlichen Stellplätze ist aufzurunden.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

4.1.1 **Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.3 Abwasserbeseitigung

Es wird empfohlen, auf jedem privaten Baugrundstück einen gedrosselten Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten. Davon sollten mindestens 2 m³ als Regenrückhaltevolumen ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal sollte dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

4.1.4 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/ keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor. Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt Hornberg umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.5 Versorgungsleitungen

4.5.1 Elektrische Versorgung / Gasversorgung

Eine elektrische Versorgung und Gasversorgung der Änderungsbereiche ist gegeben. Die Verlegung der Versorgungsleitungen über die Planstraße 1 zu den anliegenden Grundstücken muss zu gegebener Zeit noch geklärt werden. Hierzu wird gebeten, mit dem Netzmeister Kontakt aufzunehmen.

Die genaue maßliche Festlegung der Lage der bestehenden Leitungen kann nur dem Kabelplan/Gasplan entnommen werden, den das jeweilige Bauunternehmen oder der Bauherr im technischen Büro der EGT (Telefon 07722/918-129) erhält.

4.5.2 Telekommunikation

Zur Versorgung der Neubebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen der Tiefbauplanung in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Flurstücke Nr. 47/14 und 49 sind bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen. Für das Flurstück 49 wird im Zuge einer Neubebauung der Hausanschluss ggf. verlegt werden müssen. Da das Grundstück bereits versorgt ist, ist diese Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig.

Für die Erschließung der anderen Grundstücke werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 zu wenden.

4.6 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.8 Empfehlungen zur Dachfarbe und zur Dachbegrünung

4.8.1 Dachfarbe. Als Dachfarbe sollten Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen, grauen oder anthraziten Farbtönen verwendet werden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

4.8.2 Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sollen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv begrünt werden. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

5. Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 (20) m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	schwach giftig! ¹

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Heimische Straucharten

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus levigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	giftig!
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	

¹ Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen Beschauen, nicht kauen

Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball

schwach giftig!

Obstbäume

Juglans regia

Walnuß

Malus sylvestris
Malus in Sorten

Holzapfel
Bittenfelder
Bohnapfel
Boskop
Brettacher
Jakob Fischer
Rhein. Krummstiel
Spätblühender Wintertafelapfel
Teuringer Rambour

Mespilus germanica

Mispel

Pyrus communis
Pyrus in Sorten

Birne
Gelbmöstler
Grüne Jagdtbirne
Oberöster. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Wilde Eierbirne
Wildling von Einsiedeln

Prunus avium

Vogelkirsche

Sorbus torminalis

Elsbeere

Ziersträucher

Amelanchier canadensis
Buddleja davidii
Deutzia-Arten
Forsythia intermedia
Hibiscus syriacus
Kerria japonica
Kolkwitzia amabilis
Philadelphus coronarius
Ribes sanguinea
Spiraea bumalda
Syringa vulgaris
Viburnum-Arten

Felsenbirne, Kanadische
Sommerflieder
Deutzie
Forsythie
Rosen-Eibisch
Ranunkelstrauch
Kolkwitzie
Pfeifenstrauch
Blut-Johannisbeere
Spierstrauch
Flieder
Schneeball

giftig je nach Sorte!

Schling- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		Selbstklimmer
<i>Hedera helix</i>	Efeu	stark giftig!	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Rosa-Sorten</i>	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	giftig!	benötigt Kletterhilfe

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	stark giftig!
<i>Hedrea helix</i>	Efeu	stark giftig!
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	stark giftig!
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	stark giftig!

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland

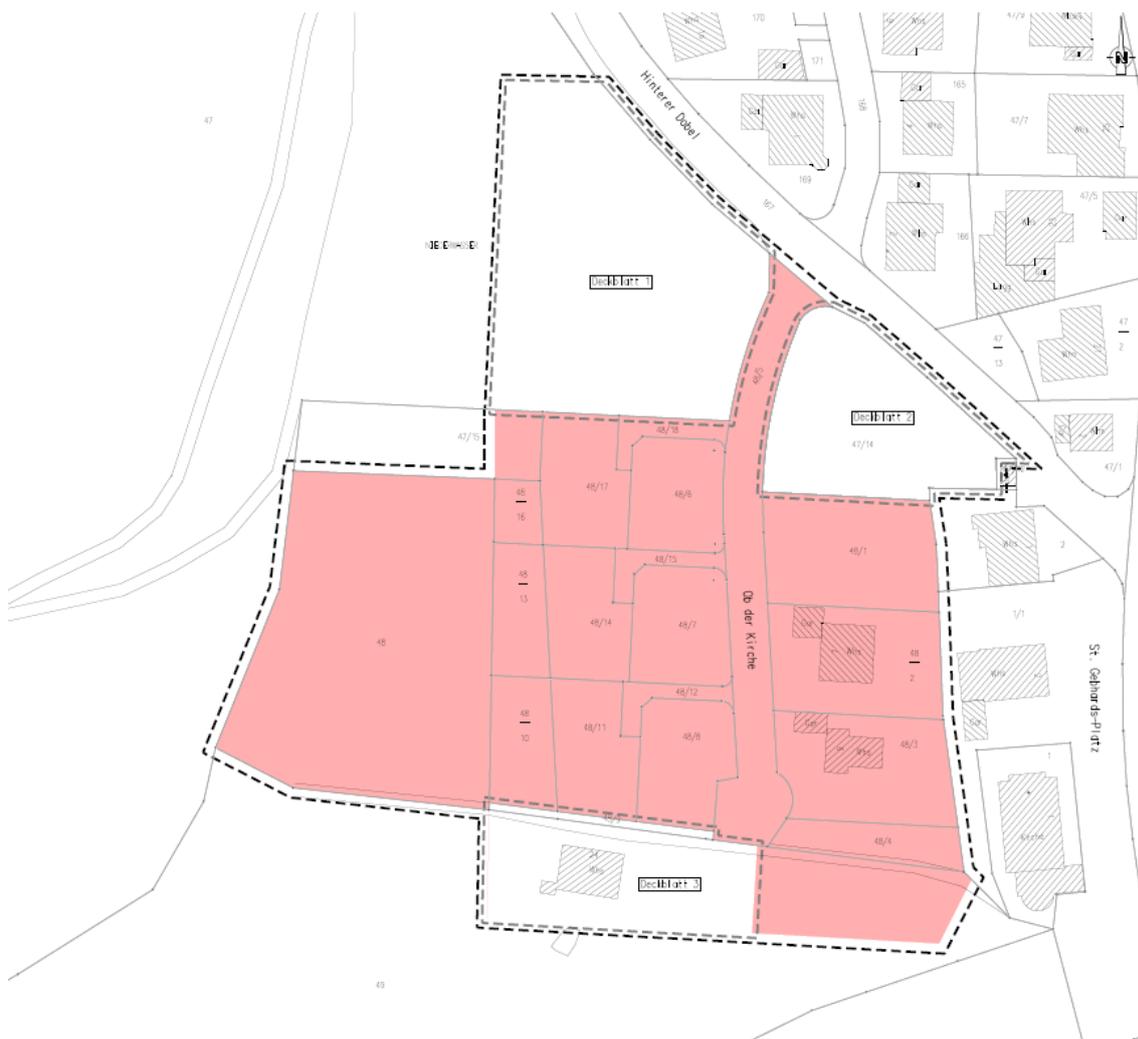
Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Änderung – Teil B:

Die nachfolgend aufgeführten Schriftlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Niederwasser-Dorf II“ in der Fassung vom 15.04.2002 gelten künftig auch für die Bebauung talseitig der Straße Ob der Kirche.

Somit beziehen sich diese sowie die nachfolgenden aufgeführten Inhalte der punktuellen Änderung ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Geltungsbereich, ausgenommen der Änderungsbereiche Deckblätter 1 - 3.

Übersichtsplan – Geltungsbereich rot markiert:



In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Niederwasser-Dorf II“ in der Fassung vom 18.08.1997 sowie dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2002 aus der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Schriftlichen Festsetzungen – Bauplanungsrechtlicher Teil und Bauordnungsrechtlicher Teil, jeweils in der Fassung vom 15.04.2002, **für den gesamten Geltungsbereich, ausgenommen der Änderungsbereiche Deckblätter 1 – 3 dieser Änderung**, wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Schriftliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtlicher Teil

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer II.12 wird neu hinzugefügt:

- II.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

CEF-Maßnahmen Zauneidechse – Flst.Nr.48. Insgesamt sind zwei Einheiten (Komplexe Steinriegel, Totholz, Brachbereiche und Rohbodenflächen) anzulegen (s. Maßnahmenplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung – Anlage 5.3) je eine pro Feldgehölzgruppe.

Die Gesamtfläche pro Einheit hat 40 bis 60 qm zu umfassen. Die Steinschüttungen (verschiedene Größenklassen mit hohem Anteil an ungefähr faustgroßen Steinen) müssen eine Größe von mindestens zwei qm und bis zu einem Meter Höhe haben und können in den Boden eingelassen werden. Kiesige und sandige Bestandteile sollten enthalten sein.

Es sind Rohbodenflächen, z.B. durch feineren Kies oder Sand oder anderweitig nährstoffarmes Substrat, angrenzend an die Steinschüttungen anzulegen. Diese

Flächen müssen ein bis zwei qm Grundfläche aufweisen und in den Boden hineinreichen. Im Umfeld der Steinschüttungen bzw. bis zur nächsten Steinschüttung müssen zusätzlich einzelne flache Steine oder Steingruppen ausgebracht werden. Geeignet sind auch Totholz (Bäume) oder Wurzelstrünke.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen muss zeitlich so begonnen werden, dass sie zum Eingriffsbeginn wirksam ist.

Eine Gehölzsukzession in den nächsten Jahren, die zu einer dichten Gehölzfläche führt, ist durch regelmäßigen Rückschnitt in einem fünf bis zehnjährigen Rhythmus zu verhindern.

Eventuell müssen regelmäßig in einem fünf bis zehnjährigen Rhythmus wieder frische Rohbodenbereiche geschaffen werden.

Ziffer II.13 wird neu hinzugefügt:

II.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II.13.1 Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hornberg und von Versorgungsunternehmen zu belasten.

II.13.2 Sollten noch weitere Ver- oder Entsorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

Schriftliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtlicher Teil

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäude

Unterziffer II.1.4 wird wie folgt geändert:

Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge (Firstlänge einschließlich Dachvorsprünge), Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2.00 m betragen.

II.3 Tal- und bergseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden

Ziffer II.3 wird wie folgt geändert:

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig darf, gemessen von Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 7,50 m betragen.

Bergseitig darf die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 4,70 m betragen.

Das Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohfußboden UG bzw. EG anschließen.

**Schriftlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Niederwasser-Dorf II“ in der Fassung vom 15.04.2002:**

Fassung vom 2002-04-15
W 6187

Anlage: 4.1
Fertigung: 1

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



STADT HORNBERG
Ortenaukreis

**Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des
Bebauungsplans "Niederwasser-Dorf II"**

Für die Grundstücke Flst. Nr 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8

Bauplanungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

Planzeichnung: 11/02/02

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in folgendem Umfang: Nr. 3, 4 und 5 BauNVO, das sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

b) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockelhöhe (Höhenlage von Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen auf Oberkante Straßenbelag, straßenseitig Mitte des Gebäudes gemessen) festgelegt.

Die maximalen Sockelhöhen sind durch Eintrag in die beigelegten Geländeschnitte 1 - 3 festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Es ist nur eine Einzelhausbebauung zugelassen.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

II.4.2 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten über die Baugrenzen kann bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als ein Drittel der Gebäudeseite sind.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze werden auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen.

II.6.2 Garagen und Stellplätze sind nahe der Erschließungsanlage zu errichten. Die Hinterkante der Garage bzw. des Stellplatzes darf die des Wohngebäudes (Westkante) nicht überschreiten.

II.6.3 Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten .

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.8.1 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grünflächen

II.9.1 Auf den privaten Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Grünordnungsplans (Maßnahmenplan in der Fassung vom 18.08.1997) Feldhecken anzupflanzen.

Private Grundstücksflächen

II.9.2 Festsetzungen über Bepflanzungen sowie Standorte und Art der Bepflanzung sind aus dem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan (Maßnahmenplan in der Fassung vom 18.08.1997) zu entnehmen.

II.9.3 Kann im Rahmen der Bebauung der bestehende Baum im Südwesten nicht gemäß den Aussagen im Grünordnungsplan erhalten werden, ist auf dem Grundstück ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

II.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.11.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.11.2 Notwendig werdende Stützmauern gehen aus dem zeichnerischen Teil hervor.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise

III.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Mai 2000

III.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VawS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

III.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

III.1.3 Abwasserbeseitigung

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Es wird empfohlen, auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ zu errichten. Davon sollten mindestens 2 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf ausgebildet werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal sollte dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden.

III.1.4 Alllasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

III.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten

dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

III.2 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Landesdenkmalamt ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 06. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kerstin Stern

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Siegfried Scheffold

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister



Fassung vom 2002-04-15
W 6187

Anlage: 4.2
Fertigung: 1

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



STADT HORNBERG

Ortenaukreis

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Niederwasser-Dorf II"

Für die Grundstücke Flst. Nr 48 (Teil), 48/6, 48/7 und 48/8

Bauordnungsrechtlicher Teil

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GefBl. S. 581)

..S:\Horn\10372064-RTS\H041030206

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- II.1.1 Zugelassen sind Satteldächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes.
- II.1.2 Die zulässige Dachneigung wird auf 40 – 50° festgesetzt. Zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.
- II.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.
- II.1.4 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2.00 m betragen.
- II.1.6 Zwischen den Dachaufbauten und der Traufe bzw. dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen.
- II.1.7 Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig.
- II.1.8 Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, zu verwenden.

II.2 Dachgestaltung von Garagen

Soweit Garagen nicht in die Hauptbaukörper integriert werden, sind sie mit Satteldächern zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht. Flachdächer auf Garagen sind als Ausnahme zugelassen. Sie sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Angebaute Garagen können mit Pultdächern versehen werden.

II.3 Tal- und bergseitige Wandhöhen von Hauptgebäuden

Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig darf, gemessen von Oberkante Untergeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 6.70 m betragen.

Bergseitig darf die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, maximal 3.90 m betragen.

Das Gelände darf nicht tiefer als 0,20 m unter Oberkante Rohfußboden UG bzw. EG anschließen.

II.4 Garagen und Stellplätze

II.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

II.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

II.5 Einfriedigungen

II.5.1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,50 m, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig.

II.5.2 Mauern, die keine Stützmauern sind, sind aufgrund der Barrierewirkung für Kleintiere nicht erlaubt.

II.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

II.6.1 Die oberirdischen freien Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

II.6.2 Für Zufahrten und Hofflächen gilt Ziffer II.6.1 ebenfalls, sofern keine Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Materialien oder Fahrzeuge in den Untergrund besteht.

II.7 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

II.7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bei Bedarf zulässig. Sie sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

II.7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

II.8 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

II.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 0,5 m² und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grelle Farbtöne für die Beleuchtung sind nicht zugelassen.

III. Empfehlungen

III.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar-kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden.

III.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 06. Nov. 2002

^{GmbH}
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



Kern

Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA



S. Scheffold

Siegfried Scheffold
Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 18.01.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin