

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nrn. 2-5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung bzw. dem Planeintrag zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse,
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, GH).
- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 1.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann für Hausgruppenmittelhäuser die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und die zulässige

Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale sowie die minimale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, EFH min), die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) sind dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe gilt die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe.
- 1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen beträgt 3,5 m, sofern sie nicht im Plan in m ü. NHN festgesetzt wurde. Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Hauptgebäudes.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung je Baufenster in der Planzeichnung Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Bei Hauptgebäuden darf von der angegebenen Firstrichtung maximal 5° abgewichen werden. Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.

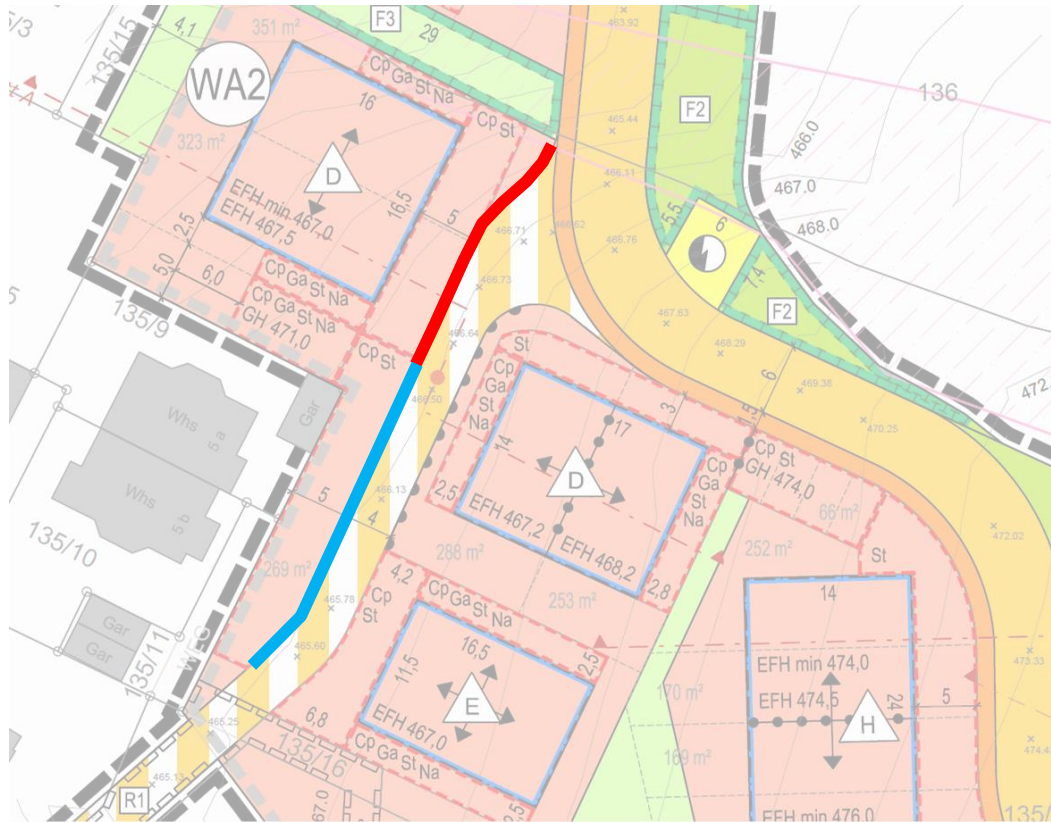
1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist in Wohngebäuden je angefangenen 130 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung zulässig.
- 1.7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 ist in Wohngebäuden je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung zulässig.

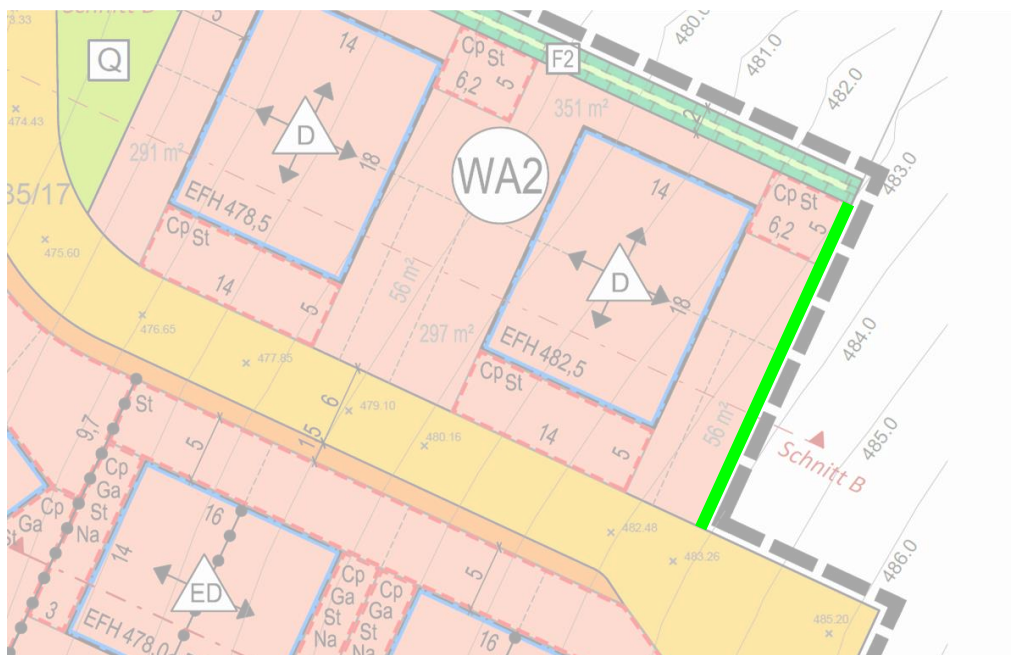
1.8 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Ga) gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.8.2 Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Cp / St) gemäß Planzeichnung zulässig.

- 1.8.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.9 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Zonen (Na) gemäß Planzeichnung zulässig.
Hinweis:
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.10 Zufahrtsverbote** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Im Bereich der festgesetzten Zufahrtsverbote sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 1.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Stromversorgung des Plangebietes (Trafostation).
- 1.12 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.12.1 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen (wie bspw. Sitzplätze, Spielgeräte).
- 1.12.2 Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsrün“ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.12.3 Die öffentlichen Grünflächen, die mit den Flächen „F1“ bzw. „F2“ (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) belegt sind, sind entsprechend den Festsetzungen 1.15.3 bzw. 1.15.4 anzulegen und zu unterhalten.
- 1.12.4 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 1.13 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)
- 1.13.1 In den in der nachfolgenden Darstellung in Rot gekennzeichneten Abschnitten entlang der Grundstücksgrenzen ist der Bereich zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mit einem Gefälle in Richtung Verkehrsfläche herzustellen.
- 1.13.2 In dem in der nachfolgenden Darstellung in Hellblau gekennzeichneten Abschnitt ist die Verkehrsfläche mit einem Hochbord (Mindesthöhe Anschlag 12 cm) abzuschließen.



1.13.3 In dem in der nachfolgenden Darstellung in Grün gekennzeichneten Abschnitt ist entlang der Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von mind. 0,4 m zu errichten. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des anstehenden Geländes unmittelbar südöstlich der Grundstücksgrenze entlang des gekennzeichneten Abschnitts.



1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.14.1 Die Fläche „R1“ ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. Nr. 135/12 zu belasten.
- 1.14.2 Die Fläche „R2“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers zu belasten.
- 1.14.3 Die Fläche „R3“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Oberried zu belasten.
- 1.14.4 Die Fläche „R4“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. Nr. 135/3 zu belasten.

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

- 1.15.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.15.2 Für die öffentliche und private Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zulässig sind staubdichte und voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light output Ratio ULR = 0%). Nach oben strahlende oder flächige Fassadenbeleuchtung ist unzulässig. Der Lichtmast darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden. Die Lichtquellen sind auf das für die verkehrssichere Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder).
- 1.15.3 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ (mit Ausnahme der Fläche „R2“) ist eine dichte Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 4 m mit daran anschließenden Krautsäumen in 1 m Breite auf der südwestlich angrenzenden Seite und 3 m Breite auf der nordöstlich angrenzenden Seite anzulegen. Die Heckenpflanzung ist zweizeilig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,3 – 1,7 m und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen von 3 – 5 Stück nebeneinander zu pflanzen. In der Hecke sind Bäume in einem Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen. Innerhalb der Fläche „R2“ sind keine Gehölze, sondern eine Hochstaudenflur inkl. artenreichem Krautsaum zu entwickeln. Zur Pflege der Hecke ist ein „Auf-den-Stock-Setzen“ abschnittsweise und mit Ausnahme der Bäume auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m möglich. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 cm, sowie Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität von 100 cm. Die Saumstreifen sowie die Fläche „R2“ sind mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Diese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Empfohlene Gehölzarten sind den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang zu entnehmen.

Hinweis:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

- 1.15.4 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F2“ sowie „R2“ ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Krautsaum ist mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Diese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen.
- 1.15.5 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F3“ ist eine dichte Strauchhecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 3 m mit daran anschließenden Krautsäumen in je 1 m Breite anzulegen. Die Heckenpflanzung ist zweizeilig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,3 - 1,7 m und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen (Mindestpflanzqualität der Sträucher: 100 cm). Sträucher derselben Art sind in Gruppen von 3 - 5 Stück nebeneinander zu pflanzen. Die Saumstreifen sind mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Diese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste Nr. 5 im Anhang zu entnehmen.
- 1.16 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 1.16.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sind zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
- 1.16.2 Auf den mit dem Pflanzgebot „F4“ belegten Grundstücken ist eine dichte Schnitthecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,5 m anzulegen (2 Sträucher pro lfd. m), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlen werden Straucharten gemäß der Artenliste Nr. 3 im Anhang.
- 1.16.3 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Ab einer Tiefe des Vorgartens (der Fläche zwischen der wegemäßigen Erschließungsanlage und der Gebäudekante) von 4 m ist mindestens einer der Bäume im Bereich des Vorgartens zu pflanzen. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß den Artenlisten Nr. 4 und Nr. 5 im Anhang.
- 1.16.4 Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Zu verwenden ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit min. 18 cm Stammumfang. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Qualität zu ersetzen. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 6 im Anhang.
- 1.16.5 Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Zu verwenden ist ein Laubbaum als Hochstamm mit min. 18 cm Stammumfang. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Qualität zu ersetzen. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 7 im Anhang.

1.17 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers / Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton.

Hinweis:

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Sicherung erfolgt durch Regelung im Kaufvertrag.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

Nr. 1: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Fläche „F1“

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Nr. 2: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Fläche „F1“

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Nr. 3: Artenempfehlung für die Schnitthecke innerhalb der Fläche „F4“

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Nr. 4: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Nr. 5: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken und der Fläche „F3“

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Nr. 6: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Allershausen“)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Krimlinde (*Tilia x europaea* „Euchlora“)

Nr. 7: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“

- Feldahorn „Elegant“ (*Acer campestre* „Huibers Elegant“)
- Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“)
- Schwedische Mehlbeere „Brouwers“ (*Sorbus intermedia* „Brouwers“)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachüberständen von mind. 30 cm an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Garagen, Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit flachem (0° - 5° Dachneigung) oder flachgeneigtem (5° - 15° Dachneigung) Dach zu errichten und mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zu versehen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 6,5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Hinweis:

Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten wird hingewiesen.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Im WA1 ist eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 10,0 m zulässig.
- 2.2.2 Im WA2, WA3 und WA4 ist eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 7,0 m zulässig.
- 2.2.3 Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme), wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt. Die Wandhöhe kann im

Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen etc. ausnahmsweise überschritten werden.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4.3 Im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern und Gabionen) sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.
- 2.4.5 Stützmauern sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im WA2, WA3 und WA4 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Im WA1 ist 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Auf Privatflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Zisternen zu sammeln und darf nur selbsttätig gedrosselt (0,3 l/s je angefangener 150 m² undurchlässiger Grundstücksfläche) und zeitverzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das Mindestvolumen der Zisterne ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Niederschlagsereignisses im Rahmen des Entwässerungsantrags nachzuweisen.
- 2.8.2 Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Beleuchtung

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise: Rodungszeitraum

Vogelarten

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Haselmäuse

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Haselmäusen im Bereich des Biotops „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ muss eine Fällung bzw. ein Rückschnitt von Gehölzen in diesem Bereich zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden, wobei sowohl bei der Fällung / beim Rückschnitt als auch beim Abtransport der gefällten Gehölze / des Schnittguts die Flächen nicht mit Maschinen befahren werden dürfen. Andernfalls kann es zur Tötung von sich im Winterschlaf befindlichen Haselmäusen in Bodennestern kommen. Mit der Stockrodung (Entfernung der verbliebenen Wurzelstöcke) darf frühestens am 01. Mai begonnen werden, sodass die aus dem Winterschlaf erwachten Haselmäuse (Bodennester befinden sich häufig im Bereich der Wurzelstöcke) abwandern können.

3.4 Insektenfreundliche Gestaltung von Gärten

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich im BBodSchG und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Bei der Benutzung (Bebauung, Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtung) von Boden sowie beim Abgraben, Auftragen und Umlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 (BBodSchG). Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.
- Bodenarbeiten (Befahrung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z. B. DIN 19639, DIN 19731 etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auf-

lockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Hinweise zu Aufschüttungen (Bauen am Hang)

- Aufschüttungen im Zuge einer Niveaueinpassung oder Geländemodellierung (auch die, die einem konkreten Einzelbauvorhaben unterliegen), sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration < Z 0). Hierbei ist insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Großflächige Aufschüttungen zur Niveaueinpassung und Geländemodellierung (Erschließung, Herstellung einer Entwässerung) des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha, sind nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin ist ab einer Eingriffsfläche von > 1 ha eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms zu beauftragen.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich). Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 ha, so kann das AUWB als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

3.6 Biotopschutz

Das an das Bebauungsplangebiet angrenzende vorhandene, nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von zwei Feldhecken entlang eines Hohlwegs.

Unzulässig sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen

erheblichen Beeinträchtigung führen können. Während der Bauphase ist das Biotop entlang der Baugrundstücke auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb des geschützten Biotops anzulegen. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Biotops gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge oder -abträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Biotops einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) der Bestandsbäume des Feldgehölzes sind unzulässig.

3.7 Denkmalschutz

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

3.8 Grundstücksentwässerung

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Oberried mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Das in den Arbeitsmaterialien zum Umgang mit Regenwasser – Regenwasserrückhaltung – beschriebene Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist durchzuführen.

3.9 Starkregen

Die Stichstraße wird über eine Querneigung talseitig, d.h. in Richtung Norden, entwässert. Bei Starkniederschlagsereignissen kann das abfließende Niederschlagswasser, welches im Regenwasserkanal keine Aufnahme über die Straßeneinläufe findet, im Wesentlichen über die Straße im Baugebiet bis in die talseitigen Wiesen abgeleitet werden. Generell ist geplant, den Gehweg im Plangebiet mit Flachborden (Anschlag 4 cm) auszuführen.

3.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde und lokal Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes

ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. 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 Gründungs-horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.11 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge von mind. 96 m³ Stunde kann über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden über zwei benachbarte Überflurhydranten bereitgestellt werden. Eine hydraulische Berechnung des Gesamtnetzes für die Löschwasserversorgung liegt vor. Im Hochbehälter „Vörlinsbach“ steht zusätzlich eine Löschwasserreserve von 200 m³ zur Verfügung.

3.12 Abfallwirtschaft

In der Planstraße ist eine für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit vorgesehen. Die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (UW) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften sind zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 (Stand: 15.12.2008).

Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist aufgrund der Dimensionierung und der Dachüberstände des angrenzenden Steiertenhofs nicht als Zufahrt für ein Müllfahrzeug geeignet. Auf das Einfahren des Müllfahrzeugs wird daher verzichtet. Die Abfallbehälter und ggf. sonstigen Abfälle der Wohngebäude Vörlinsbachstraße Nr. 5a und Nr. 5b sowie des südwestlich geplanten Einzelhauses sind am Tag der Abholung im Einmündungsbereich an der Vörlinsbachstraße bereitzustellen. Dies wird für die Gebäude Vörlinsbachstraße Nr. 5a und Nr. 5b bereits entsprechend gehandhabt.

3.13 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.14 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Oberried, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Oberried, den

Oberried, den

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Klaus Vosberg
Bürgermeister