

## **Bebauungsplan Breite Erweiterung**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 14.06.2016 und den planungsrechtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2016 werden folgende

### **ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 11. November 2014.
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698)

#### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplans.

##### **1. Dachgestaltung (Hauptgebäude)**

Satteldach 25° bis 40° Dachneigung. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

##### **2. Gebäudehöhen**

Traufhöhe: max. 6 m  
Firsthöhe: max. 9 m

Bezugshöhe ist die festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGRFH) Traufhöhe ist die Höhe zwischen dem Erdgeschossfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut auf der Außenseite der Außenwand. Die Firsthöhe ist die Höhe zwischen der EGRFH und dem höchsten Punkt des Daches.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Plan festgelegt. Abweichungen von  $\pm 50$  cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

##### **3. Fassadengestaltung**

Bei der Gestaltung der Gebäudefassaden sind blanke Metallelemente und glänzende Oberflächen nicht gestattet.

#### **4. Einfriedungen**

Die maximale Höhe der Einfriedungen zur Straße darf nicht mehr als 0,8 m betragen. Außer Hecken sind Maschendrahtzäune, die von Hecken eingewachsen sind sowie Holzzäune zulässig. Steinmauern sind nicht zulässig. Der Abstand zur Straße In Weiden und zum Erschließungsweg Flurstück 763 muss mindestens 0,50 m betragen.

#### **5. Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

#### **6. Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken**

Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückszugänge und Hofbefestigungen dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

Auf wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

#### **7. Pflanzgebote**

Je 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 (Qualität: Mindeststammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, bleibt auf den Baugrundstücken eine unbebaute Fläche von ca. 2140 m<sup>2</sup> bestehen. Demzufolge sind im Plangebiet mindestens 10 Einzelbäume zu pflanzen.

#### **8. Bodenverwendung**

Anfallender Mutterboden ist getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern, zu erhalten und auf den Baugrundstücken wieder einzubauen bzw. der gärtnerischen / landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

#### **9. Beleuchtungsanlagen**

Aufgrund der Ortsrandlage des Standortes sollten die Beleuchtungsanlagen so gebaut sein, dass ihre anlockende Wirkung auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich ist. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten soll deshalb gering gehalten, die bestrahlten Flächen nicht hell und der beleuchtete Bereich auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### **10. Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist separat zu sammeln und abzuleiten. Zur Entwässerung des Niederschlags ist der bereits vorhandene Regenwasserkanal zu nutzen.

#### **11. Abgrabungen und Auffüllungen**

- a. Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- b. Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Stützmauern zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
- c. Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 45 Grad (Höhe:Länge = 1:1), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen.

**12. Antennen, Satellitenempfangsanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Je Wohngebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig.

**13. Oberirdische Behälter**

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

**C. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**D. Nachrichtliche übernommene Festsetzungen und Hinweise nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 14. Nordwestlich des Planungsbereiches, gegenüber der Erschließungsstraße liegt ein Areal, das nach § 2 DschG Baden-Württemberg geschützt ist. In diesem Bereich sind **frühmittelalterliche Gräber** zu erwarten, die zu einem Friedhof gehören, dessen Ausdehnung bisher nicht bekannt ist. Daher ist nicht auszuschließen, dass im gesamten Planungsbereich weitere Gräber liegen. **Maßnahmen** innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen daher mit der **archäologischen Denkmalpflege bereits in der Planungsphase** abgestimmt werden. Ggf. sind **im Vorfeld der Erschließung** und Bebauung **archäologische Untersuchungen mit finanzieller Beteiligung der Vorhabenträger** notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DschG Baden-Württemberg unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg (Tel.: 0761/208-3570; Fax: 0761/2083599) zu melden sind.
- 15. Aus dem Baugebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Landesstraße L 433 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.
- 16. Als Baugrund ist mit Talfüllung und Hangschutt über Mergelsteinen des Weißen Jura zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 17. Das Plangebiet grenzt im Norden an unbebaute Flächen, die zudem Gefälle in Richtung des Baugrundstücks aufweisen. Bei starken Regenfällen und/oder gesättigtem oder gefrorenem Untergrund besteht daher die Gefahr, dass Hangwasser auf das Baugrundstück abfließt und Schäden am Grundstück oder Gebäude verursacht. Es wird daher dringend empfohlen, in eigener Verantwortung geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Egesheim, den 14.06.2016

Bär, Bürgermeister