



Gemeinde Vörstetten Landkreis Emmendingen

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Deichselmatte“

- Teil A: Rechtsgrundlagen
 Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Teil C: Örtliche Bauvorschriften
 Teil D: Hinweise

A: RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 358, ber. 416).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung 09.11.2010 (GBL. S. 793).

B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird als "Gemeinbedarfsfläche" nach § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB ausgewiesen. Die Teilflächen (Gemeinbedarfsfläche I (Schule und Mehrzweckhalle) und Gemeinbedarfsfläche II (Gemeindezentrum mit Jugendräumen)) dienen teilweise unterschiedlichen Zwecken, die sich aus dem zeichnerischen Teil ergeben.

§ 2

Neben- und Versorgungsanlagen

1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis 40m³ umbauten Raum und maximal 3,0 m Höhe hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, wie Verteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung, Fernsprech-/Internetversorgung sowie Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:
 - a. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
 - b. der Gebäudehöhe
2. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 4 Bauweise

Als Bauweise wird "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

§ 6 Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten

1. Im Plangebiet werden Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zugelassen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.
2. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Drainpflaster, Porenbeton) herzustellen. Für die Herstellung der Stellplätze wird Forstmischung, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine empfohlen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 7 Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (Nutzungsschablone).

§ 8 Pflanzgebote, Pflanzenerhaltungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Die in den Bebauungsvorschriften zum Vorhaben aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten.

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

1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahme A 1: Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte (850 m²)

Für die Begrünung der Fläche darf nur gebietsheimisches Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann GmbH: Nr. 4, Fettwiese) verwendet werden.

Maßnahme A 2: Anlage einer bachbegleitenden Hochstaudenflur/Ruderalvegetation (83 m²)

Für die Begrünung der Fläche darf nur gebietsheimisches Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann GmbH: Nr. 11b, Ufermischung in Kombination mit Nr. 9 Schmetterlings- und Wildbienen-saum) verwendet werden.

2. Die im Grünordnungsplan entsprechend dargestellten Flächen sind von Nutzungen und Bebauungen freizuhalten (s. Karte 2).

§ 9(1) Nr. 25a BauGB: das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den dafür vorgesehen Grünflächen mindestens 15 Laubgehölze zu pflanzen. Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden. Zuchtformen oder abweichende Farbvarianten erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Bei den Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus resista, Sorten „New Horizon“, „Regal“, „Rebella“
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula

§ 9(1) Nr. 25b BauGB: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im Grünordnungsplan dargestellten Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten.

§ 9 Niederschlagswasser

Gemeinbedarfsfläche I:

Der Bestand wird derzeit nicht verändert.

Gemeinbedarfsfläche II:

Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, bzw. auf der angrenzenden "Privaten Grünfläche" über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern. Zum Schutz vor Überflutung bei extremen Regenereignissen ist erforderlichenfalls (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung) ein Notüberlauf in das angrenzenden Rossschwämbbächle vorzusehen. Der Niederschlagswasseranfall kann durch geeignete Maßnahmen reduziert werden.

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Gestaltung der Gebäude – Dachformen

1. Die zulässigen Dachneigungen sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
2. Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdach. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
3. Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen eine Höhe von max. 3,0m haben. Ein etwaiges Flachdach muss begrünt werden.

§ 2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind allseitig bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

D: HINWEISE

a) Grundwasser

Hinweise des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zum Grundwasser:

Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet kann mit 209,20 müNN, der Grund-

wasserhöchststand (HHW) mit 209,80 müNN interpoliert werden. Eine Gründungstiefe unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW 209,20 müNN) ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, gefährdete Bauteile bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW = 227,60 müNN) als wasserdichte Wanne auszuführen. Sollten die Pegel vor Ort abweichen, so ist dies zu berücksichtigen. Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

b) Altlasten

Im Parkplatzbereich der Heinz Ritter-Halle (Gemeinbedarfsfläche I) existiert eine Altablagerung als Altlastenverdachtsfläche. In diesem Bereich ist ggf. mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es findet dort jedoch kein Eingriff in den Untergrund statt.

c) Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

d) Abwasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist vorbehaltlich der Regelung in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig.

e) örtliche Auffüllungen

Es ist mit örtlichen Auffüllungen, z.T. setzungsempfindlichen Deckschichten und tiefer mit Schotter zu rechnen. Eine Baugrundberatung wird empfohlen

Vörstetten, 12.12.2011

Siegel

Lars Brügger
Bürgermeister