

# **Gemeinde Winden im Elztal**

## **Bebauungsplan " Erzenbach II"**

**(1.Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes  
Kuchenacker)**

### **Textliche Festsetzung**

22-02-06

Planung :  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „**

### **Bebauungsplan " Erzenbach II"**

#### **(1.Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes Kuchenacker) in der Gemeinde Winden im Elztal**

##### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:  
Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 Europarechtsanpassungs G Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760);

§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 /GBl. S. 745).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

##### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zur Planzeichnung Bebauungsplanplan " Erzenbach II" (1.Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes Kuchenacker) wird festgesetzt:

##### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

EAG Bau

##### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO**

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden.

##### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

##### **2.1 Die min und max. First- und Traufhöhen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung angegeben. Der untere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhen werden jeweils von der Mitte des Baufensters nach der Höhenlage der geplanten Straße gemessen.**

- 3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 3.1 Garagen und offenen Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
  
4. BAUWEISE  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist in den Nutzungsschablonen dargestellt.
- 4.1 Die offene Bauweise ist gemäß § 22 BauNVO zulässig.
- 4.2 abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO  
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Einschränkung der Baukörperlänge auf 24m.
5. BÖSCHUNGEN; STÜTZMAUERN  
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
- 5.1 Flächen für Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (siehe Anhang 1+2 Ausgleichskonzept bzw. Umweltbericht)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 1.0 PFLANZGEBOTE ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b Bau GB)
- 1.1 Die Bäume sind an den im Plan dargestellten Standorten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.2 P1 PFLANZGEBOT 1  
Pflanzungen von Bäumen in Reihe auf der Ostseite der Haupteerschließungstraße (Wohnstraße A) Die Bäume sind auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Abstand von 1,5 m hinter der Straßenkante zu pflanzen.  
Baumart: siehe Planzliste im Anhang. Nachbarschaftsrechte sind zu beachten. Die im Plan angegebenen Standorte sind als Vorschlag zu betrachten  
Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- 1.3 STELLPLÄTZE  
Alle nicht überdachten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen, Stellplätze sind einzugrünen.

## 1.4 BODEN

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu beachten (§§ 1a Abs. 1 und 202 BauGB). Folgende Punkte sind daher bei der Planung und Durchführung zu berücksichtigen:

- Die Erdgeschossfussbodenhöhe der Gebäude ist so anzusetzen, dass möglichst wenig überschüssiger Bodenaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden kann.
- Das private Gelände darf max. bis 70cm über die geplante Höhe, der direkt angrenzenden Straßen aufgefüllt werden. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von 30 qm auf das Erdgeschoßniveau angehoben werden.
- Bei Erdarbeiten ist der Oberboden gemäss den Regelungen der DIN 18915 abzuschleppen, ggfs. fachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

## 1.5 GRUNDWASSER

Es ist die Sache des einzelnen Bauherrn, sich gegen eventuell anstehendes Grund- oder Druckwasser und der damit verbundenen Durchfeuchtung des Untergeschosses zu schützen. Empfehlung: z.B. Wasserdichte Wanne nach DIN. Eine dauerhafte Ableitung über Drainagen oder ähnliches ist nicht zulässig.

## 2. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

2.1 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr.14 BauGB) Das ablaufende Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen ist in eine Zisterne abzuleiten. Das Retentionsvolumen (ohne Nutzvolumen) der Zisterne darf ein Volumen von *cbm* 2m<sup>3</sup> pro 100qm befestigte Fläche nicht unterschreiten. Der Drosselabfluss wird mit 0,2l/s pro 100qm befestigte Fläche festgelegt. Der Überlauf der Zisterne ist an das übergeordnete Entwässerungssystem anzuschließen.

2.2 Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.99 und das Arbeitsblatt 138 ATV (Abwassertechnische Vereinigung), Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlichen Niederschlagswasser, sind zu beachten.

## 3.0 BACHLAUF

Siehe auch Umweltbericht

3.1 Der Bachlauf, einschliesslich eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zur Erzenbachstrasse hin, ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Lockere Bepflanzung der äusseren Grenze des Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Gehölzartenvorschlag: siehe Pflanzliste im Umweltbericht.

## 4. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b Bau GB)

4.1 Die Privatgärten sind mit vorwiegend einheimischen standortgerechten Pflanzgut zu begrünen. (Pflanzliste siehe Anhang)

4.2 Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Nadelgehölz ist ausgeschlossen.

Gehölzartenvorschlag: siehe Gehölzliste im Anhang

4.3 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Für die Gehölzpflanzung sind einheimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölz ist ausgeschlossen.

Gehölzartenvorschlag:

siehe Gehölzliste im Anhang

- 4.4 Die Spielfläche am südöstlichen Rand des Baugebietes ist, ausgenommen der Spielbereiche und Wege, dauerhaft zu begrünen. Die Randzonen sind mit Sträuchern einzubinden. Die Fläche selbst ist mit schattenspendenden Bäumen zu gestalten.

Gehölzartenvorschlag:

siehe Gehölzliste im Anhang

## C. HINWEISE

### 1. STRASSENBELEUCHTUNG

Für die Straßenbeleuchtung ist UV-armes Licht zu verwenden.

### 2. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761-20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

### 3. BODENSCHUTZ

- 3.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen soll unterbleiben.

- 3.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 3.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- 3.5 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

- 3.6. Der Baugrubenaushub soll möglichst auf den Grundstücken verbleiben und wieder darauf eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden oder sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen etc.) oder in zugelassenen Auffüllungen eingebaut werden.


- 3.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.8 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.9 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.10 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
- 4.0 Landwirtschaftlich genutzte Flächen  
Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die künftigen Bewohner im Plangebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. durch Emissionen belastet werden. Gemäß dem "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme" sind diese Emissionen jedoch durch die künftigen Bewohner zu dulden.

Planverfasser:  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch  
  
Thomas Schindler

Gemeinde Winden im Elztal

  
Bieniger, Bürgermeister  
Winden, den .....Feb: 2006

Genehmigt mit Verfügung des  
Landratsamtes Emmendingen  
vom 12.06.2006  
(§10 Abs. 2 BauGB)

  
Pfaff-Morn

