

# Gemeinde Winden im Elztal

## Bebauungsplan „Riedweg“

### Textliche Festsetzung

10.10.2002

Planung :  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Riedweg“ in der Gemeinde Winden im Elztal**

### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (GBl.I.S.3762)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

### **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan „Riedweg“) wird festgesetzt:

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauBG**

##### **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. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

##### **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 Für Garagen, offenen Garagen und Stellplätze gelten die Vorschriften des § 14 i. V. m. §23 Abs. 5 BauNVO.

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, wobei nur Baukörper mit einer Länge von max. 24 m zugelassen sind.
  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.
    - 5.2 Stützmauern und Einfriedungen sind im Bereich des Straßenkörpers nur mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Kosten zur Herstellung sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen.
  6. VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG  
gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB  
Die Fenster im gesamten Baugebiet müssen folgende Schallschutzklassen gem. VDI 2719 entsprechen:  
Schallschutzklasse 1  
Grundstücke 1-7,14,16-27  
Schallschutzklasse 2  
Grundstücke 8, 11,13-17  
Schallschutzklasse 3  
Grundstücke 9,10  
Hinweis: Für die Ermittlung der Schallschutzklassen wurde eine durchschnittliche Raumgröße (4,5m Raumtiefe und 2,5m Raumhöhe) und übliche Bauausführung der Wandelemente angenommen. Auf den Seiten 19 und 20 des schalltechnischen Gutachtens vom Oktober 2002 sind für die jeweiligen Aufpunkte entsprechende Lärmpegelbereiche ermittelt. Aus diesen resultieren die erforderlichen Schalldämmmassen für Wohn-/Schlafräume und übrige Räume. Die Einhaltung dieser Innenraumpegel sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.(Nähere Einzelheiten siehe beigefügtes schalltechnisches Gutachten der Ingenieurbüros RRI BELLER vom Oktober 2002)
- II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (siehe Anhang 1+2 Ausgleichkonzept)
1. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
    - 1.1 STELLPLÄTZE  
Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
    - 1.2 BACHLAUF  
Der Bachlauf darf nur mit max 3 Überfahrten überquert werden. Die Überfahrten dürfen

nur über eine max. Länge von 6,00 m verdolt werden.

- 1.3 Der Bachlauf, einschließlich eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens, ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln. Lockere Bepflanzung der äußeren Grenze des Gewässerrandstreifens mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Gehölzartenvorschlag:

Bäume: *Fraxinus exelsior* (Esche)

Weiden in Arten

Qualität: 12/14 cm

Sträucher: *Salix* i. A. (Weidenarten)

*Rhamnus frantula* (Faulbaum)

*Sambucus nigra* (Holunder)

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Viburnum opulus* (Schneeball)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*Alnus glutinosa* (Erle)

Qualität: 60/100 cm

Detailgestaltungs- und Bepflanzungsplan aufstellen.

- 1.4 Am nördlichen Gebietsrand sind die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang des Bachlaufs zu erhalten. Der Grabenabschnitt ist von Unrat frei zu halten.

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

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

- 2.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Nadelgehölz ist ausgeschlossen.

Gehölzartenvorschlag: siehe Gehölzliste im Anhang

- 2.3 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

- 2.4 Entlang dem verlängerten Riedweg wird auf festgelegten Standorten eine Baumreihe gepflanzt. Der Reihenabstand beträgt 10-15 m. Die Baumscheiben sind mit Rindenmulch abzudecken und später (nach 2 Jahren) dauerhaft zu begrünen.

Gehölzartenvorschlag:

Bäume: *Tilia cordata* "Greenspire" (Linde)

Qualität: 18/20 cm

- 2.5 Entlang den Wohnstrassen A, B und C sind zusätzlich auf privaten Grundstücken auf festgelegten Standorten gleichartige Bäume reihenartig zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt ca. 20 m. In begründeten Fällen, wie z. B. Zufahrten, Leitungen u. a. können die Baumstandorte geringfügig verändert werden.

Gehölzartenvorschlag:

Bäume: Prunus cerasifera "Nigra" (Blutpflaume)

Pyrus calleryana "Chanticleer" (Birne)

Corylus colurna (Baumhasel)

Qualität: 18/20 cm

- 2.6 Der Spielplatz am südöstlichen Rand des Baugebietes ist, ausgenommen die Spielbereiche und Wege, dauerhaft zu begrünen. Die Randzonen sind mit Sträuchern einzubinden. Die Fläche selbst ist mit schattenspendenden Bäumen zu gestalten.

Gehölzartenvorschlag:

Bäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Qualität: 25/30 cm

Ausschluss gesundheitsgefährdender, giftiger Gehölzarten  
Detailbepflanzungsplan aufstellen.

- 2.7 Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Vorhaben durchzuführen. Grünflächen und -bestände sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. In Abstimmung mit dem Planungsträger können Baumstandorte in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitung u. a. ) geringfügig verändert werden.

## C. HINWEISE

### 1. STRASSENBELEUCHTUNG

Für die Straßenbeleuchtung ist UV-armes Licht zu verwenden.

### 2. DENKMALSCHUTZ

gem. Stellungnahme Landesdenkmalamt  
vom 14.05.1999

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.

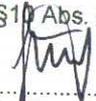
- 3.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 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.
4. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
5. 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.
6. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
7. 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.
8. Die Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnbebauung ist zu dulden.

Planverfasser:  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

  
Thomas Schindler

  
Gemeinde Winden im Elztal  
  
Bieniger, Bürgermeister  
Winden, den 10.10.2002

Genehmigt mit Verfügung des  
Landratsamtes Emmendingen  
vom 26.02.2003  
(§10 Abs. 2 BauGB)

  
Dr. Stratz



5.

## ANHANG

Gehölzliste für Pflanzfestsetzungen entlang Strassen, auf Grünflächen und an Gräben.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	Säulenhainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> "Greenspire"	Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Castanea sativa</i>	Kastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus cerasifera</i> "Nigra"	Blutpflaume
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	Birne
Obstbäume	Lokal bewährte Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix</i> i.A.	Weiden in Arten