



# FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN

## Bebauungsplan "Breite Wiesen IV, südlicher Teil"

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der Baulichen Nutzung

**WA** 11 Allgemeines Wohngebiet  
Ausnahmen nach BauNVO § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der Baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** 21 Maximal zulässige Grundflächenzahl

**0,6** 22 Geschossflächenzahl

**FH 9,50** 23 Firsthöhe max. 9,50 m

**TH 6,00** 24 Traufhöhe max. 6,00 m

definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Dachneigungen  $\leq 25^\circ$  ist eine Erhöhung der max. Traufhöhe um 50 cm zulässig. Bei Flachdächern (Dachneigung  $0^\circ - 4^\circ$ ) ist eine Erhöhung der max. Traufhöhe um 10 m (= max. Gebäudehöhe) zulässig.

2.5 Die Berechnung der zulässigen Wand- und Firsthöhen erfolgt sinngemäß nach § 5 Abs. 4 LBO Ba-WÜ.

**II** 2.6 Zahl der Vollgeschosse  
Höchstmaß: 2-geschossig

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

**II** 3.1 Baugrenze

#### 4. Zahl der Wohneinheiten

4.1 Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und 3 Wohnungen je Einzelgebäude begrenzt.

#### 5. Verkehrsflächen

**5.1** Straßenverkehrsfläche  
- Fahrbahn  
- Gehweg

**5.2** Verkehrsgrün als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden. An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**5.3** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
"Grundstückzufahrt"

**P** 5.4 Öffentliche Parkplätze als Bestandteil der Verkehrsfläche

#### 6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Garagenteil ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 10 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

#### 7. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung

**7.1** Öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall"  
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit unterschiedlichen Neigungen und Ausrichtungen auszubilden. Die Böschungsbereiche mit Ausnahme eines 2,0 m breiten Streifens am Böschungsfuß sind fädig mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**7.2** Pflanzangebot: Baum  
innerhalb PFG 1 und Verkehrsgrün

**7.3** Pflanzangebot "Laubbäume auf den Baugrundstücken"  
Auf jedem Baugrundstück ist mind. 1 gebietsheimischer Laubbaum oder 1 ortstypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**7.4** Maßnahme "Artenschutz"  
Vor Beginn der Bauarbeiten und der Entfernung von Gehölzbeständen muss über eine Kontrolle durch die Bauleitung sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten von Vögeln befinden. Eine Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum von März bis Juli sollte vermieden werden.

**7.5** Maßnahme "vorgezogene Funktionssicherung"  
Südlich des Geltungsbereiches sind 2 jährlich wechselnde 10 x 5 m große Lerchenfenster anzulegen, in denen auf eine Ansaat verzichtet wird.

**7.6** Maßnahme "Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser"  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Dachflächen muss den entsprechenden Ableitungen zugeführt werden.

**7.7** Belagflächen  
Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rostfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder anderen wasserbindenden Materialien zu befestigen.

**7.8** Erdaushub  
Beim Bodenabtrag sollte möglichst ein Massenausgleich im Baugrund angestrebt werden. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

#### 8. Sonstige Planzeichen

**8.1** Spielplatz

**8.2** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 9. Abfallbeseitigung

Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraße zu dem Bauplatz Nr. 4 nicht befahren, wird für dieses Baugrundstück die erschließende Sammelstraße als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

1.1 Erforderliche Stellplätze:  
pro Wohnung bis 50 qm: 1 Stellplatz  
pro Wohnung über 50 qm: 1,5 Stellplätze  
Bruchzahlen sind aufzurunden.  
Zufahrten gelten nicht als notwendiger Stellplatz.

#### 2. Dächer der Hauptgebäude

**DF frei, DN frei** 2.1 Dachform: frei  
Dachneigung: frei

2.2 Dachaufbauten:  
- beschränkt auf max. 2/3 der Wandlänge  
- Abstand vom Ortsgang und untereinander mind. 2,0 m

#### 3. Einfriedungen, Geländeverlängerungen

3.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und müssen dort mind. 0,5 m zurückversetzt werden.

3.2 Sichtbare Stützmauern dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten.

3.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabung zu dulden.

3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke und Fundamente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m und einer Tiefe von ca. 1,0 m zu dulden.

### HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

11 **Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Kleiner Heuberg, Oberndorf, Epfendorf" (Weitere Schutzzone, Zone II). Die Verbote der Rechtsverordnung sind zu beachten.

12 **Denkmalschutz**  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 Denkmalschutz, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStGH wird verwiesen.

13 **Grundwasserschutz**  
Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

14 **Bodenschutz**  
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln, kulturfähiger Unterboden und Bodenschub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu betonen und wieder einzubauen. Falls bei der Bebauung Bodenbelastungen mit Gefahren für Mensch und Umwelt vorgefunden werden, sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

15 **Drainagen**  
Falls bei der Bebauung Drainagen oder Grund- und Quellwasserströme angeschnitten werden, ist deren Verfüllung zu sichern. Grund- und Quellwasserströme sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

16 **Niederschlagswasser**  
Bei Metallabdeckungen dürfen nur Elemente mit einer Schutzschicht verwendet werden.

17 **Flächen der Nutzungskategorie**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Firsthöhe, Traufhöhe	
Dachform, Dachneigung	

#### Sonstige Planzeichen

- Bestehende Gebäude / Hausnummer
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksnr. - Bestand
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien, Angabe über NN

### Rechtsgrundlagen

**BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017**  
**BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017**  
**PlanZVO vom 18.12.1990 in der Fassung vom 13.05.2017**  
**LBO Ba-WÜ. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 21.11.2017**

### Verfahrensvermerke (§ 13 a BauGB)

Aufstellungsbeschluss	Datum
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.04.2017
Bilgung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung	27.04.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	01.06.2017
Öffentlichen Auslegung	09.06.2017 bis 10.07.2017
Beschluss über Anregungen	01.03.2018
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	01.03.2018

### Ausfertigervermerk

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des auf dem zeichnerischen Teil abgedruckten Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die Rechtswirksamkeit möglichen Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bödingen, .....  
Blepp, Bürgermeister

### Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am

Bödingen, .....  
Blepp, Bürgermeister



# Gemeinde Bödingen

## Bebauungsplan "Breite Wiesen IV, südlicher Teil"

Zeichnerischer Teil  
**Lageplan**

**M = 1: 500**