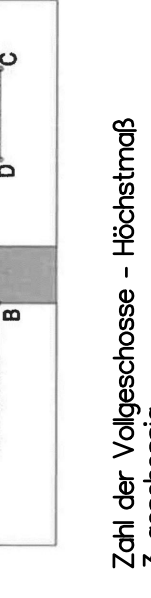
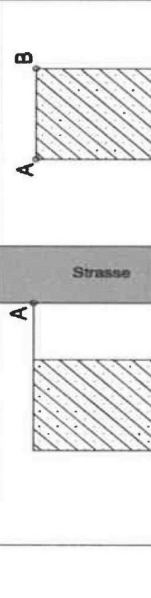
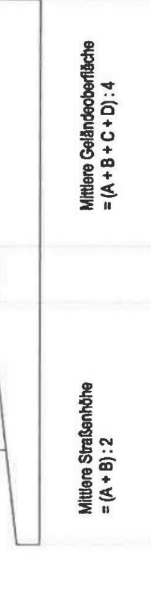
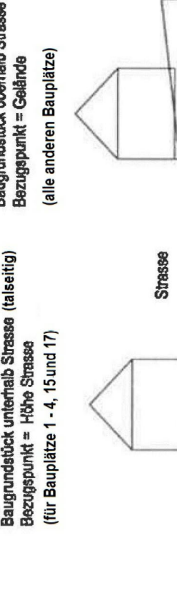


# A. FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4  
Nicht zulässig sind: -Betreiberkennzeichen, -Ortenbezeichnungen, -Tafelstellen jeder Art
- 2. Maß der Baulichen Nutzung**
  - GRZ 0,3** Maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - WH<sub>max</sub>**
    - 2.1 Wandhöhe (siehe Planentwurf) max. First- und Gebäudehöhe
    - 2.2 Dachneigung 0° - 4°; max. WH + 100 m
    - 2.3 Dachneigung 5° - 20°; max. WH + 150 m
    - 2.4 Dachneigung > 20°; max. WH + 150 m
- 2.4 Bestuhlung der Flächen wird bestimmt gem. § 5 Abs. 4 LBO. Maßgeblich ist die tatsächliche Geräteoberfläche nach Ausführung des Bauwerkers, soweit sie nicht zur Verringerung der Wandhöhe angelegt wird oder wurde. Skizze zur Veranschaulichung zur Ermittlung des Bezugspunktes.



- III** 2.5 Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß 3-geschosig
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - 3.1** Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2** Baugrenze
  - 3.3** offene Bauweisen
- 4. Zahl der Wohneinheiten**
  - 4.1 In WA1 ist die Zahl der Wohneinheiten **wird auf 3 Wohnungen je Einzelgebäude** begrenzt.
  - 4.2 In WA2 ist die Zahl der Wohneinheiten **wird auf 6 Wohnungen je Einzelgebäude** begrenzt.

- 5. Verkehrsflächen**
  - 5.1** Straßenfläche
  - 5.2** Gehweg
- 6. Garagen, Steilplätze, Nebenanlagen**
  - 6.1 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Conceptor ist ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten. Zufahrten gelten nicht als notwendiger Steilplatz, Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen mind. 10 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen erhalten.

- 7. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung**
  - 7.1** Allgemeines Pflanzgebot: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft je 150 m<sup>2</sup> der nicht befestigten Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum, 1 Nadelbaum, 1 Staudenpflanze, 1 Strauch und 1 Staudenpflanze zu pflanzen und dauerhaft unterhalten zu werden. 2. Staudenpflanze ist für die Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung geeignet.
  - 7.2** Private Grünflächen: Private Grünflächen sind mind. 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein Laubbäumchen (z.B. Forsythie, Forsythie, Forsythie) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 7.3** Flächenartiges Pflanzgebot: Grünflächen auf privaten Grundstücksflächen sind mind. 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und zu 50% mit Blumen und Stauden, 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und zu 50% mit Blumen und Stauden zu bepflanzen. Der Standort der einzu- oder auszuweisenen Bäume kann ausnahmsweise bis zu 5,0 m entlang der Straße verschoben werden.
  - 7.4** Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche): Maßnahmen M1 und M2

- 7.5** Umgang mit Boden: Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdbearbeitungen zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagernsweise auf den Baugrundstücken einzubauen. Mit dem Boden ist sparsam und sorgfältig umzugehen, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- 7.6** Vermehrungs- und Verminderungsmaßnahmen: Die unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdbearbeitungen getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, so gering wie möglich zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagernsweise auf den Baugrundstücken einzubauen. Mit dem Boden ist sparsam und sorgfältig umzugehen, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- 7.7** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zum § 9 Abs.1 Nr. 2b) und 2c) Die Flächenversiegelung der Fließröhren und Vögel sind nachfolgende Maßnahmen zu beachten:
- V1 Um die Irritation durch Licht für die Fließröhren zu minimieren, sollen Außenbeleuchtungen mit respektvolleren Bauweise und nicht abblendendem Lichtspektrum verwendet werden und nach unten ausgerichtet werden.
- V2 Die Baufeldreinemachung soll im Winterhalbjahr oberhalb der Brutzet (i.d.R. ab April) der Felder stattfinden. Bei Schneelage ist die Baufeldreinemachung unmittelbar nach der Schneeschmelze durchzuführen.
- V3 Falls die Bebauung der Baugrundstücke (Baufeldreinemachung) nicht außerhalb der Brutzet erfolgt, sind die Baugrundstücke (Baufeldreinemachung) unmittelbar nach der Brutzet rotweiß markieren zu lassen. Diese sind im Bereich der Baufelder und zur offenen Fläche hin auf mind. 15 m hohen Holzpfählen zu befestigen (detaillierte Darstellung Seite 25 der spt).

- 8. Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 8.3 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
  - 8.4 Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
  - 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9. Abfallbeseitigung**
  - 9.1 Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraße zu dem Baulitz 4 nicht befahren, wird für dieses Baugrundstück die erschließende Sammelstraße als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

# B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Hinweis auf Bodentunde**: Bodentunde sind nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich durchzuführen (Verf. 26) in Freiburg anzugehen.
- Schutz des Grundwassers**: Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die Grundwasserstände zu überwachen. Insbesondere sind die Grundwasserstände zu überwachen, wenn die Grundwasserstände durch die Ausführung der Bauwerke oder durch die Ausführung der Grundwasserentnahme gefährdet sein könnten. Die Grundwasserstände sind zu überwachen, wenn die Grundwasserstände durch die Ausführung der Bauwerke oder durch die Ausführung der Grundwasserentnahme gefährdet sein könnten.
- Bodenversieglung**: Bodenversieglung ist, soweit sichergestellt, unvermeidbar. Bodenversieglungen sind zu vermeiden. Mittenabbaubau ist separat zu beantragen. Kulturfähige Unterboden und Oberboden sind separat zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagernsweise auf den Baugrundstücken einzubauen. Mit dem Boden ist sparsam und sorgfältig umzugehen, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- Freisetzung von Keimen**: Der Anschluss von Drainagen zur Entwässerung von Grundstücken und Freisetzung von Keimen an den Sammelwasserkanal ist nicht zulässig. Bei der Abklärung von Freigabe und Freigabe ist die Entwässerbarkeit des Untergrundes im Freigabegebiet zu berücksichtigen. Die Freigabe von Keimen ist eine Hebecharge erforderlich. Die DIN 1985 ist zu beachten.
- Flächen der Nutzungsschablonen**: Flächen der Nutzungsschablonen sind zu beachten.

- 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 Stützmauern dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend abzugleichen. Die Geländehöhe ist im Gelände zu berücksichtigen. Die Geländehöhe ist im Gelände zu berücksichtigen.
  - 3.3 Abgrabungen zum Zwecke der Belebung des Untergrundes sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geländehöhe 27% ist und die max. Abgrabtiefe  $\leq 1,0$  m beträgt.
  - 3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufsichtung bzw. Abgrabung zu dulden.
  - 3.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken unterirdische öffentliche Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke und Fundamente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m und in einer Höhe von ca. 1,0 m zu dulden.

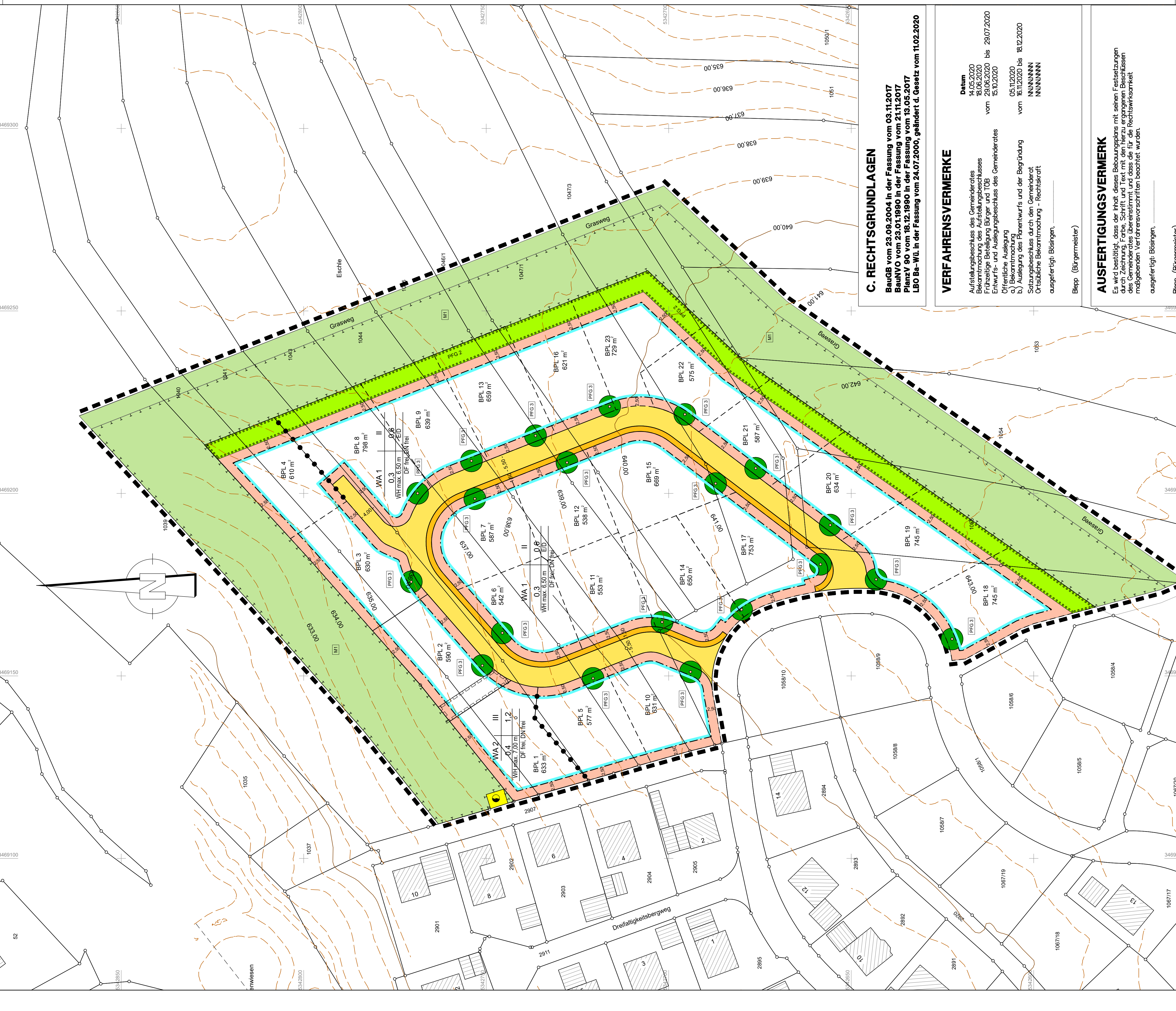
- 2.0 Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Bestehende Gebäude / Hausnummer
  - Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern - Bestand
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Höheflächen, Angabe über Normul (NN)
  - Nummerierung der Baugrundstücke
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverschriften beachtet wurden.

- 1. Garagen, Steilplätze, Nebenanlagen**
  - 1.1 Errichtbare Steilplätze pro Wohnung über 60 cm - 2 Steilplätze
  - 2.1 Dachform: frei
  - 2.2 Dachneigung: frei
  - 2.3 Dachneigung: max. 2/3 der Wandhöhe
  - 2.4 Abstand vom Übergang und Unterboden mind. 15 m

- 2. Dächer der Hauptgebäude**
  - 2.1 Dachform: frei
  - 2.2 Dachneigung: frei
  - 2.3 Dachneigung: max. 2/3 der Wandhöhe
  - 2.4 Abstand vom Übergang und Unterboden mind. 15 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 Stützmauern dürfen 1,0 m Höhe nicht überschreiten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend abzugleichen. Die Geländehöhe ist im Gelände zu berücksichtigen. Die Geländehöhe ist im Gelände zu berücksichtigen.
  - 3.3 Abgrabungen zum Zwecke der Belebung des Untergrundes sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Geländehöhe 27% ist und die max. Abgrabtiefe  $\leq 1,0$  m beträgt.
  - 3.4 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufsichtung bzw. Abgrabung zu dulden.
  - 3.5 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken unterirdische öffentliche Verkehrsflächen abgrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke und Fundamente entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,5 m und in einer Höhe von ca. 1,0 m zu dulden.

- 8. Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 8.3 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde
  - 8.4 Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
  - 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9. Abfallbeseitigung**
  - 9.1 Sofern Müllfahrzeuge die Stichstraße zu dem Baulitz 4 nicht befahren, wird für dieses Baugrundstück die erschließende Sammelstraße als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.



**C. RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGVO vom 23.09.2004 in der Fassung vom 03.11.2017  
 BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 21.11.2017  
 PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 13.05.2017  
 LBO Ba-Wil in der Fassung vom 24.07.2000, geändert d. Gesetz vom 11.02.2020

**VERFAHRENSVERMERKE**

Datum	Entwurf	Rechtsberatung
14.05.2020		
18.06.2020		
29.06.2020		
05.11.2020		
18.12.2020		

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensverschriften beachtet wurden.

ausgef. fertigt: Böisingen, .....  
 Bepp (Bürgermeister)

**weisser kern**

BERATUNGSFIRMEN  
 BERATUNGSFIRMEN  
 BERATUNGSFIRMEN

Planungsstand: Offenlage  
 gefertigt: Villingen/Siedl, 01.10.2020, K. Haugs  
 HZ-2020 / HZ-ESNHC-LV-PLT