

Bebauungsplan „Weinstockstraße“ Gemarkung Emmendingen

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. 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 2, Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057, Nr. 25).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. 2016 S. 99, 100)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
- 1.3 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 ff BauNVO)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahlen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Zulässig sind 4 Vollgeschosse. Zusätzlich darf ein Attikageschoss errichtet werden, dies darf aber kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung sein.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf +205,48 ü. NN festgesetzt. Abweichungen von ± 50 cm sind zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone fest-

gesetzte Maß nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Einrichtungen und Anlagen max. um 1,5 m überschritten werden.

2.3 Abstandsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden kann bis auf einen Abstand von 3,50 m je Gebäude reduziert werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen für Anbauten von Terrassen, Balkonen und vorgelagerten Eingangsbereichen um maximal 2,5 m überschritten werden (siehe Bebauungsplan – überbaubare Zonen vor den Gebäuden und Flächen mit Ausweisung Balkone).

4. **Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1 Nach § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind auch in nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches 21 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität 3xv. mB STU 16-18) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Flachgeneigte Dächer und Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung herzustellen

6. **Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 (1) Nr.7 BauGB)**

Zur Deckung eines dringenden Bedarfes an sozial gefördertem Wohnungsbau im Stadtgebiet der Stadt Emmendingen wird festgesetzt, dass Wohnbauvorhaben im Plangebiet je Grundstück einen Anteil von 30% nutzbarer Wohnfläche aufweisen müssen, die den Förderkriterien für die soziale Wohnbauförderung entsprechen. Innerhalb des Plangebietes kann der Flächenbedarf auf andere Grundstücke übertragen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Bebauungsplangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von < 8° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

2. Gestaltung der un bebauten Flächen

2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 des Denkmalschutzes bei zufälligen Bodenfunden das Regierungspräsidium Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist.

2. Grundwasser

Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 203,50 m üNN. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 202,40 m üNN. Der Grundwasserflurabstand bezogen auf den MHW wurde mit ca. 3,7 m ermittelt – UK – Fundamentplatte

3. Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Flurstück 762/4 nicht im Gefahrenbereich - Hochwasser HQ-100. Der überwiegende Teil der Fläche, liegt in einem Gebiet, das bei einem Extremhochwasser (HOExtrem) betroffen sein kann.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes „Emmendingen - Schutzzone III A“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

5. Bodenbelastungen

Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 2011) hingewiesen:

Nr.	Verdachtsflächentyp	Name	Obj.-Nr.	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
1	Altstandort	Ehemalige Gleisanlage	7571	Orientierend untersucht	Detailuntersuchung
2	Historischer Bergbau	Unteres Brettental 01	8587	erkundet B3	Entsorgungsrelevanz