

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

## **Teil A**

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

In den festgesetzten Mischgebieten sind Lagerplätze zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Traufhöhe (TH) und
- Gebäudehöhe (GH).

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)**

In den Mischgebieten darf die Grundfläche durch Stellplätze, Hof- und Lagerflächen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  überschritten werden. Weitere Überschreitungen durch Lagerflächen sind bis zu einer  $GRZ = 0,9$  zulässig, sofern diese eine Wasserdurchlässigkeit (z.B. Kies- und Erddepot) gewährleisten.

##### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 und § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

Als maximale Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über der obersten Dachfläche zulässig.

**1.3 Zufahrtsbereiche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Die festgesetzte Grünfläche darf im Westen, Norden und Osten durch jeweils nur eine Grundstückszufahrt mit max. 6,0 m Breite gequert werden.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.4.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit mind. 10% Fuganteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) herzustellen.

1.4.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

**1.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

1.5.1 Auf der mit F gekennzeichneten, privaten Grünfläche sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten, zur Eingrünung des Plangebiets im Osten, Westen und Norden mindestens 600 standortheimische Sträucher und mindestens 20 standortheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung muss als 2-reihige, versetzte Hecke erfolgen. Pro lfm. ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bäume sind in Abständen von max. 15 m in die Hecke zu integrieren.

1.5.2 Größe und Art der Pflanzen ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

1.5.3 Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung ist Ersatz zu leisten.

**2 HINWEISE**

**2.1 Bodenschutz**

Allgemeine Bestimmungen

- 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 ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen wer-

den können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 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 sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **Teil B**

### **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Rechtsgrundlage**

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007

#### **3.1 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **3.2 Einfriedungen und Stützmauern (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

3.2.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Stützmauern sind zu begrünen.

#### **3.3 Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig.

Ringsheim, den

Bürgermeister  
Dixa

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Planverfasser

## PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

(Pflanzenauswahl gem. Liste LFU)

### Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

### Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsfläche zur Eingrünung des Ortsrandes

#### **Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus minor	Feldulme

#### **Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### **Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball