



GEMEINDE

**EMMINGEN-LIPTINGEN**

ORTSTEIL LIPTINGEN

Gemeindeverwaltung  
Schulstraße 8  
78576 Emmingen-Liptingen

---

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

für den Bereich

### **RECHTER BRÜHL III**

- |  |
|--|
| <p><b>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</b></p> <p><b>B - Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><b>C - Hinweise, Empfehlungen</b></p> |
|--|

Stand: 07.12.2020 (*Satzungsbeschluss*)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**INHALTSVERZEICHNIS**

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	4
2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	5
3.1	Bauweise .....	5
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	6
4	HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN.....	6
5	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN.....	6
6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	6
6.1	Straßenverkehrsflächen .....	6
6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung .....	6
6.3	Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen .....	6
7	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	7
7.1	Öffentliche Grünflächen in den Randbereichen .....	7
7.2	Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ .....	7
8	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
8.1	Pflanzbindungen .....	7
8.2	Baumpflanzungen entlang Erschließungsstraßen.....	7
8.3	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	8
8.4	Grünordnerische Festsetzungen in öffentlichen Grünflächen .....	8
8.5	Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge.....	8
8.6	Außenbeleuchtung .....	8
8.7	Metalleindeckungen von Dächern .....	9
8.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz).....	9
9	GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG .....	9
10	FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	9
11	VERSORGUNGSANLAGEN .....	9
11.1	Umspannstation.....	9
11.2	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	9
12	AUFSCHÜTTUNGSFLÄCHEN .....	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
1	ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	11
1.1	Dachformen .....	11
1.2	Dacheindeckung.....	11
2	GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER .....	11
3	STELLPLATZNACHWEIS.....	11
4	EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN.....	11
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	13
1	EMPFEHLUNGEN GRÜNORDNERISCHER MAßNAHMEN.....	13
2	PFLANZLISTE .....	13
3	BODENSCHUTZ.....	14

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4	GESUNDHEITSSCHUTZ.....	15
5	GEOTECHNIK .....	15
6	STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ .....	16
7	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ .....	16

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO).

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude.

##### Ausnahmen (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet maximal „II“ (zwei) Vollgeschosse zulässig.

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Maßgeblich sind die Einschriebe im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone).

Danach gilt im gesamten Wohngebiet:

WH = maximal zulässige Wandhöhe = 6,50 m (über EFH)

FH = maximal zulässige Firsthöhe = 8,50 m (über EFH)

Nebenbestimmungen und Bezugspunkte:

Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bzw. die oberste Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die EFH des Bauvorhabens (Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil).

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen dürfen das jeweils festgesetzte Maß um 0,50 m überschreiten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern bis zur Höhe des Dachfirstes, bei Flachdächern bis max. 0,50 m über die Dachfläche zulässig.

Die **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird durch die im Plan eingetragenen, maximal zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in m. ü. NN (Meter über Normal Null), als Höchstmaß festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe des Rohfußbodens.

## 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### **5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Sinne von § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, soweit sie nicht anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den Örtlichen Bauvorschriften sowie sonstigen nachbarrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,50 m eingehalten werden.

Garagen oder Carports, die parallel zur Straße errichtet werden sowie Nebenanlagen, müssen mindestens 0,50 m Abstand von der der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **6 VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ausgewiesen als:

- Verkehrsberuhigter Bereich - **V**
- Öffentliche Parkplätze – **P**
- Fuß- und Radwege – **F+R**
- Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege – **F/R/W**

#### **6.3 Sichtfelder auf bevorrechtigte Straßen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Einmündungsbereichen auf bevorrechtigte Straßen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder entsprechend den Eintragungen im Plan von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen zwischen 0,80m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

### **7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **7.1 Öffentliche Grünflächen in den Randbereichen**

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden in den Randbereichen des Baugebietes öffentliche Grünflächen mit folgenden Nutzungszweck festgesetzt:

- Führung eines Grabensystems öffentlicher Entwässerungs- und Retentionsanlagen als Bestandteil des Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet,
- Führung eines öffentlichen Fuß- und Radwegesystems,
- grünordnerische Gestaltung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans (Ziff. 8.4) zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes.

Die öffentlichen Grünflächen sind nach Vorgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9 ff) anzulegen und zu unterhalten.

#### **7.2 Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“**

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil wird im Süden des Baugebietes eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt.

### **8 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

*Die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

*Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.*

#### **8.1 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planeintrag im Westen des Baugebietes zum Erhalt festgesetzten Obstbäume auf privaten und öffentlichen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist entsprechender Ersatz zu leisten.

#### **8.2 Baumpflanzungen entlang Erschließungsstraßen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf öffentlichen und privaten Flächen (gemäß Planeintrag) mittel- bis großkronige Laubbäume gebietsheimischer, standortgerechter Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Zur Anpassung an individuelle Zufahrtssituationen ist eine Verschiebung der Baumstandorte auf den jeweiligen Grundstücken zulässig.

Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00 x 3,00 m nicht unterschreiten. Baumscheiben sind offen auszubilden und zu begrünen.

Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

### **8.3 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, sind gärtnerisch bzw. als Grünflächen anzulegen.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Obstbaum zu pflanzen. Auf die Pflanzliste (Kapitel C) wird verwiesen.

Die nach Ziff. 8.2 festgesetzten Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie zum Erhalt festgesetzte Bäume nach Ziff. 8.1, werden auf die Anzahl zu pflanzender Bäume nach Ziff. 8.3 angerechnet.

*Die Pflanzungen sind im Freiflächenplan des Baugesuchs zeichnerisch nachzuweisen und spätestens in der ersten Pflanzperiode nach dem erfolgten Eingriff durchzuführen.*

### **8.4 Grünordnerische Festsetzungen in öffentlichen Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Pflanzungen**

Auf den öffentlichen Grünflächen sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Gehölzgruppen zu pflanzen und zu pflegen. Zur landschaftsgerechten Einbindung sollen vorzugsweise Obstbäume verwendet werden. (Pflanzliste s. Kapitel C).

Für Baumpflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Weges am südlichen Gebietsrand sind gemäß Planeintrag Obstbäume zu verwenden, um eine Vernetzung mit den umliegenden Streuobstflächen zu unterstützen.

In Abstimmung mit der Detailplanung der Entwässerungsmulden sind Verschiebungen der Baumstandorte zulässig.

Bei Staudenpflanzungen sind einheimische Arten (nicht gefüllte Zuchtformen) zu verwenden.

#### **Anlage der Grünflächen als Magerwiese**

Die Grünflächen sind soweit deren Nutzungszweck es zulässt als Magerwiese auszubilden und zu pflegen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Pflege der Magerwiese hat durch Mahd, maximal zweimal/Jahr zu erfolgen. Organische Düngung ist unzulässig.

### **8.5 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge**

Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

### **8.6 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Bei Straßenbeleuchtungen soll, soweit Belange der Verkehrssicherung nicht entgegen stehen, die Farbtemperatur von 3000 Kelvin nicht überschritten werden.

### 8.7 Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### 8.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

## 9 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes häusliches **Schmutzwasser** ist am öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal anzuschließen.

**Niederschlagswasser:** Von Grundstücken, die an eine öffentliche Fläche mit einem offenen Wassergraben angrenzen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen, soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück versickert, in das angrenzenden Grabensystem einzuleiten.

## 10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind in den Randbereichen des Baugebietes Flächen für die Anlage eines dezentralen Entwässerungsgraben- und Muldensystems zur Retention von Niederschlagswasser in Bereichen öffentlicher Grünflächen festgesetzt.

## 11 VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)

### 11.1 Umspannstation

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird zur Sicherung der Stromversorgung im Südwesten des Gebietes eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.

### 11.2 Versorgungsanlagen und -leitungen

**Kabelschränke:** Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Strom- und Fernmeldeverteilerkästen und -schränken auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Straßenbeleuchtung:** Im gesamten Plangebiet ist, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

**12 AUFSCHÜTTUNGSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Zum Schutz vor Überflutungen aus dem Grabensystem im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bzw. um Retentionsraum für das Niederschlagswasser im Bereich der südlichen Grabenfläche zu schaffen, sind die Bauflächen im Bereich der festgesetzten Aufschüttungsflächen nach Vorgabe der Entwässerungsplanung für das Baugebiet aufzufüllen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Zulässig sind folgende Dachformen:

Satteldächer / Zeltdächer / Walmdächer / Flachdächer / Pultdächer.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe, sowie Dachbegrünungen zulässig.

Grellfarbige oder reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein bis zur Höhe der max. Firsthöhe zulässig.

### **2 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

### **3 STELLPLATZNACHWEIS** (§ 37 Abs.1 LBO i.V.m. § 74 Abs.2 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit mindestens herzustellen:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz /WE

- für Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze /WE.

Die Zufahrten zu Garagen oder Carports werden nicht als notwendige Stellplätze anerkannt.

### **4 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN, AUFSCHÜTTUNGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um übermäßige bauliche Überhöhungen der Grundstücksfreiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Stützmauern oder Aufschüttungen innerhalb einer 3 Meter breiten Zone entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1,0 m zulässig. Einfriedungen, auch in Kombination mit Stützmauern oder Aufschüttungen, dürfen innerhalb dieser Zone eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Stützmauern und Aufschüttungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 m von der Straßengrenze zurückversetzt werden.

Als Bezugshöhe ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche maßgebend.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 EMPFEHLUNGEN GRÜNORDNERISCHER MAßNAHMEN

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sollten die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Grundstücke in einem 2-reihigen Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste begrünt werden.

Bei der Parzellierung der Grundstücksflächen sollten diese untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) abgepflanzt werden, um eine gute Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes zu erreichen.

Nach § 9 Abs. 1 Landesbauordnung BW sind unbebaute Flächen auf Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Das Anlegen reiner Steinflächen oder Schottergärten ist daher ausgeschlossen.

Fassadenbegrünung: Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 qm Fassadenfläche (größere verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude) sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

Dachbegrünung: Flachdachgaragen und gering geneigte Dächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

### 2 PFLANZLISTE

Empfehlungsliste gebietsheimischer Gehölze:

Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hänge-Birke	(Betula pendula)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Apfel	(Malus domestica ,in Sorten‘)
Birne	(Pyrus communis ,in Sorten‘)
Zwetschge	(Prunus domestica ,in Sorten‘)
Kirsche	(Prunus avium ,in Sorten‘)

Vorschlagsliste heimischer Obstsorten:

Apfelsorten:	Jakop Lebel; Roter Boskop; Kaiser Wilhelm; Rote Sternrenette; Bitterfelder, u.a.
Birnensorten:	Badische Weinbirne; Wahlsche Schnapsbirne; Gellerts Butterbirne; Grüne Jagdbirne.
Kirschen:	Büttners Rote Knorpel, u.a.

Sträucher:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Zweiggriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus), giftig!
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Vielblütige Rose	(Rosa multiflora)
Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)
Flieder	(Syringa vulgaris)

### Fassadenbegrünung:

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Echter Wein	Vitis vinifera
Efeu	Hedera helix
Blauregen	Wisteria sinensis

### **3 BODENSCHUTZ**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW – Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen. Bodenverdichtungen sind ggfs. zu rekultivieren.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) ist vor Vernässung (durch Profilierung und Glättung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Es wird empfohlen ein Bodenverwertungs-/ Entsorgungskonzept aufzustellen.

Zur Einhaltung der Bodenschutzbelange bei der Erschließungsmaßnahme sollte eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) eingesetzt werden. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.

Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Die Verwendung von (anfallendem) Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren oder verwendet, darf entweder nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Qualifiziertes Recyclingmaterial muss gebrochen, analytisch untersucht und die Herkunft muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

Verweis auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das „Erdaushub-Merkblatt“ des Landratsamtes, das auf der Homepage des Landratsamtes unter Volltextsuche „Erdaushub“ einzusehen ist.

### **4 GESUNDHEITSSCHUTZ**

Entsprechend den Empfehlungen des Umweltbeitrages, sollte in der Bauphase zur Verringerung der Lärm- und Staubbelastigung von Anwohnern, Erholungssuchenden und Arbeitenden in der Umgebung auf den Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge geachtet werden. Staubentwicklung sollte ggfs. durch Beachtung geeigneter Bodenbeschaffenheit oder Befeuchten offener Bodenbereiche vermieden/reduziert werden.

### **5 GEOTECHNIK**

*Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau*

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Hangenden-Bankkalke-Formation, welche von tertiären Ablagerungen der Unteren Süßwassermolasse sowie quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

## **6 STARKREGEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

In Anbetracht der Topografie des Geländes und unter Berücksichtigung des geplanten umlaufenden Systems von Entwässerungsgräben, kann eine Gefährdung des Baugebietes durch zufließendes Oberflächenwasser (wie etwa bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze) weitgehend minimiert werden. Jedoch kann eine Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze oder bei Versagen der Schutzeinrichtung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Daher werden Planer und Bauherren auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

Zur Reduzierung der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.

## **7 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Aus Sicht des Brandschutzes wird auf die Einhaltung folgender Brandschutz-Vorschriften hingewiesen:

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), iVm. § 15 Landesbauordnung.

DVGW-Arbeitsblatt W-405, iVm. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziffer 5.1 IndBauRL.

Die Installation von Überflurhydranten wird ausdrücklich empfohlen. Sie bieten bei Brandeinsätzen gegenüber Unterflurhydranten einsatztaktisch erhebliche Vorteile, insbesondere durch die deutlich bessere Auffindbarkeit, die schnellere Bedienbarkeit und bei winterlichen Verhältnissen.

Die Feuerwehr Emmingen-Liptingen verfügt über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug. Auch die Stützpunktfeuerwehr Tuttlingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > 5 Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Da Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von 8 m bis 12 m nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten i.S.d. § 15 LBO geeignet sind, bestehen grundsätzlich Bedenken gegenüber Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe > 8 m aufweisen. In solchen Fällen muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppe) entspricht.