

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58).

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Baugebiete

siehe Planeintrag

1.2 Gliederung der Baugebiete gem. § 1 BauNVO

- In allen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- Im Mischgebiet (Teilgebiete MI 1-MI 4) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Im Mischgebiet (Teilgebiete MI 1-MI 4) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 aufgeführten Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
- Im Mischgebiet (Teilgebiet MI 1, MI 3 und MI 4) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig.

2 Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Es wird für das Erdgeschoß eine max. Fußbodenhöhe von 50 cm festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Fußbodenhöhe darf das Straßenniveau nicht unterschreiten.

2.2 Tiefgaragen

Die Oberkante Tiefgarage (incl. Erdüberdeckung) darf nicht über die nach 2.1 bestimmte Erdgeschossfußbodenhöhe hinausragen. (Ausgenommen ist die Höhe von Erdüberdeckungen zum Anpflanzen tieferwurzelnder Pflanzen oder zur Geländemodellierung).

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Trauf- und Firshöhen

siehe Nutzungsschablonen Planzeichnung

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

4 **Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Innerhalb der Teilgebiete MI 2 und MI 3 dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf im Teilgebiet MI 2 höchstens 30 m und im Teilgebiet MI 3 höchstens 20 m betragen.

5 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Für die Stellung der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung zwingend.

6 **Flächen für Stellplätze und Garagen (Ga, TGa) mit ihren Einfahrten nach § 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO und Gemeinschaftsgaragen (GGa) nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB**

Garagen und Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (GA, GGA,St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig. Ist aus betrieblichen oder brandschutztechnischen Gründen eine weitere Zufahrt erforderlich, so darf eine Gesamtbreite von 7 m nicht überschritten werden.

Auf den Baugrundstücken auf denen Tiefgaragenzonen (TGa) ausgewiesen sind, sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Form von Tiefgaragen bereitzustellen.

Im Teilgebiet WA 3, dem die Gemeinschaftsgaragen zugeordnet sind, sind Garagen und Stellplätze (mit Ausnahme von Tiefgaragen in den ausgewiesenen Zonen (TGa)) unzulässig,.

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

Befestigte Flächen (z.B. Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen) sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszubilden. Terrassen und Wegführungen zu Hauseingängen können alternativ mit versiegelter Oberfläche und mit geringem Gefälle zu direkt angrenzenden Grundstücksflächen ausgebildet werden.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst, über eine min. 30 cm dicke, belebte Bodenschicht zu versickern. Abhängig vom gewählten System (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) ist die ausreichende Dimensionierung der Anlagen für jedes Grundstück rechnerisch nachzuweisen (gem. dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblätter 138 und 117). Für außergewöhnliche Starkregenereignisse sind Notüberläufe in öffentliche Entwässerungseinrichtungen (z.B. straßenbegleitende Mulden) herzustellen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Mulden über eine min. 30 cm dicke, belebte Bodenschicht zu versickern.

Untergeschosse von Gebäuden sind als grundwasserdichte Wannen mit einer Bemessung auf entsprechend hohen Auftrieb auszubilden.

In den öffentlichen Grünanlagen ist das Grünland dauerhaft extensiv zu bewirtschaften.

Kulturfähiger Oberboden (Mutterboden) ist auf den Baugrundstücken wiederzuverwerten

Baugrubenaushub ist soweit wie möglich im Plangebiet mit dem Ziel des Massenausgleichs einzubauen.

8 **Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)**

Im Bereich der Gebäude Hauptstr. 70 und 70 a wird die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 332/1, 333, 333/1 und 333/2 festgesetzt.

Innerhalb der auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sollen Notüberläufe (offene Mulden / Gräben, die auch bepflanzt werden dürfen; s. Pkt. 10) für die privaten Versickerungsanlagen zu öffentlichen Entwässerungseinrichtungen (z.B. straßenbegleitende Mulden) hergestellt werden. Begünstigt sind die jeweils an die eingetragenen Flächen angrenzenden Grundstücke.

9 **Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die Höhe der entsprechend der Planzeichnung entlang der Bahnlinie zu errichtenden Lärmschutzwand beträgt 3m. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Sammelstraße, gemessen in der Straßenachse (s. Anlage 3). Dieser Schallschirm muß beidseitig mit einer hochabsorbierenden Oberfläche versehen werden (Kennwert der Schallabsorption $L_{A, \alpha, str} > 8$ dB (A) (hochabsorbierend)).

Zwischen der Gemeinschaftsgaragenanlage und der Umgehungsstraße ist eine Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 2,50m zu errichten, die baugebietsseitig (d.h. die von den Garagenzufahrten aus sichtbaren Teile der Wand) ebenfalls mit einer hochabsorbierenden Oberfläche (s.o.) zu versehen ist (s. Anlage 3). Die Garagenwände dürfen Bestandteil der Mauer sein.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die in dem Schallschutzgutachten Nr. 1431.1/699 A vom 13.10.99 (Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Wolfgang Rink, s. Anlage 1) in den Anlagen 12 bis 28 aufgeführten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß den Inhalten der vorgenannten Norm sind an den einzelnen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen (s. auch Hinweise Pkt. 12.2).

10 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

An den im öffentlichen Bereich festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen (siehe Liste 1 oder vergleichbare Arten) und dauerhaft zu erhalten.

Es ist auf allen Baugrundstücken pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche (abzgl. überbaubare Fläche und Fläche für Heckenpflanzungen) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2 oder vergleichbare Arten) und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) 25a BauGB gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste 3 oder vergleichbare Arten) zu bepflanzen (eine Pflanze pro ca. 2,25 qm) und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (Stärke von Vegetationstragschicht und Dränschicht insges. min. 0,6 m).

Die Lärmschutzwände sind zu der bahnparallelen Sammelstraße hin durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

10.1 Pflanzlisten

10.1.1 Liste 1

Großbäume

- Spitzahorn

- Platane

Bäume mittlerer Größe

- Zierbirne

- Rotdorn

- Zierkirsche

- Schweddt - Spitzahorn

- Einblattrobinie

10.1.2 Liste 2

Großbäume

- Spitzahorn

- Winterlinde

- Walnuss (Sämling)

Bäume mittlerer Größe

- Obstbäume (Hochstamm, veredelt)

- Wildobstsorten

- Walnuss (veredelt)

- Feldahorn

- Vogelkirsche

- Traubenkirsche

10.1.3 Liste 3

- Buschrose

- Schneeball (Wolliger)

- Filzrose

- Schlehe

- Rote Johannisbeere

- Pfaffenhütchen

- Mehlbeere

- Hollunder

- Heckenkirsche

- Roter Hartriegel

- Wilde Stachelbeere

- Weißdorn

- Liguster

- Kriechende Wildrose

- Hundsrose

11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Grundstück Flst.-Nr. 902/1, Gemarkung Kollmarsreute; Anlegung eines Gehölzstreifens, Extensivierung der Wiese) verteilen sich auf die Eingriffsverursacher wie folgt:

- Sammelstraße 13,4 %
- Öffentliche Bauträger 48,9 %
- Private Bauträger 37,7 %

Demnach ergibt sich pro Quadratmeter Eingriffsfläche der in der folgenden Tabelle dargestellte Umrechnungsfaktor für die verschiedenen Eingriffsverursacher.

Verursacher	Anteil gesamt	Eingriffsfläche in qm	Anteil pro qm Eingriffsfläche
Sammelstraße	13,4 %	3150	0,004254 %
Öffentl. Bauträger	48,9 %	11200	0,004361 %
Private Bauträger	37,7 %	17734	0,002126 %

Als Eingriffsflächen zählen im Bereich der Sammelstraße die versiegelten Verkehrsflächen und für die öffentlichen Bauträger die versiegelten Verkehrsflächen zzgl. der für den geplanten Kindergarten zu versiegelnden Fläche. Für den privaten Bauträger berechnet sich die Eingriffsfläche aus der aufgrund der festgesetzten GRZ zulässigen Grundfläche, gegebenenfalls zzgl. selbstständig versiegelbarer Flächen (Gemeinschaftsgaragen).

Rechenbeispiel:

Für Eingriffe auf privaten Baugrundstücken fallen folgende Kosten an. Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm und einer GRZ von 0,8 sind 0,85 % der Kosten ($500 \text{ qm} \times 0,8 = 400 \text{ qm}$; $400 \times 0,002126 = 0,85 \%$) zu tragen, die für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes anfallen.

12 Hinweise

12.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt derzeit in der Wasserschutzzone IIIa (zukünftig IIIb). Die Regelungen der Verordnung des Landratsamtes Emmendingen zum Schutze des Grundwassers vom 12.03.1993 (geändert am 24.11.1995) sind zu beachten.

Bauanträge sind dem Landratsamt - Untere Wasserbehörde - vorzulegen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen bzw. Auflagen zur Genehmigung zu rechnen.

12.2 Schallschutz

Aufgrund der überwiegend weiträumigen Ausweisung der überbaubaren Flächen im MI 2, MI 3 und MI 4 sind die genauen Standorte zukünftiger Bauvorhaben nicht bekannt. Für die noch nicht bebauten Flächen sind die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Einzelfall nach DIN 4109 zu bestimmen. Zu einer groben Einschätzung der Lärmsituation können neben den für die bestehende Bebauung berechneten Werten (s. Lärmschutzgutachten Nr. 1431.1/699 A vom 13.10.99, Anlage 1) auch die Anlagen 10 und 11 dieses Gutachtens herangezogen werden.

Die unter Punkt 9.2 festgesetzten Maßnahmen beziehen sich auf das vollständig bebaute Plangebiet mit zwei Lärmschutzwänden, unter der Annahme dass 80 % des Verkehrs, der derzeit über die Hauptstraße in Kollmarsreute abgewickelt wird, von der geplanten Sammelstraße entlang der Bahnlinie aufgenommen wird.

Da die Reihenfolge der Bebauung nicht festgelegt werden kann, wird zukünftigen Bauherren mit Anlage 29 des oben genannten Gutachtens eine Orientierungshilfe geboten, indem die Situation nur mit einer Schallschutzwand entlang der Bahn (soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes direkt realisiert werden) und ohne die geplante Bebauung aufgezeigt wird.

An dieser Stelle sei auch auf die Anlagen 28 bis 35 des Schallschutzgutachtens Nr. 1431/614 A vom 20.03.96 hingewiesen (Anlage 2), wo die oben geschilderte Situation mit dem gesamten Verkehr auf der Hauptstraße dargestellt ist. Bei einer Einschätzung der Lärmsituation aufgrund dieser Unterlagen ist allerdings zu beachten, dass diesem Gutachten andere Rahmenbedingungen (Verkehrsstärken, Lage der Lärmschutzwand) zugrunde liegen.

12.3 Niederschlagswasser

Die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser wird empfohlen.

12.4 Bodenschutz

Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, - Technische Verwaltung- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12.5 Sonnenenergie

Ein besonderes Anliegen der Stadt Emmendingen ist die Nutzung der Sonnenenergie. Den Grundstücksbesitzern wird deshalb ausdrücklich empfohlen, alle Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarnutzung auszuschöpfen.

12.6 Denkmalschutz

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12.7 Begrünungsmaßnahmen

Außenfassaden sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen ist die Überdeckung der Tiefgaragen so zu wählen, dass die Standfestigkeit der Bepflanzung gewährleistet ist.

12.8 Altlasten

Beim Grundstück Flst.-Nr. 304, das sich zu einem geringen Teil innerhalb des Geltungsbereiches befindet (nordwestliche Ecke), handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 06864 gem. der „Flächendeckenden Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Emmendingen“ von 1994). Die Einstufung erfolgte als B-Fläche, d.h. aus Sicht der zuständigen Behörde ist eine weitere Bearbeitung grundsätzlich erforderlich, aber nicht vordringlich. Die Fläche wird bis zu einer beabsichtigten Nutzungsänderung auf Wiedervorlage gesetzt. Da der innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstücksteil nahezu gänzlich als Verkehrsfläche genutzt werden soll, wurde von weiteren Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu gewährleisten, dass evtl. belastetes Erdmaterial ordnungsgemäß entsorgt wird. Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) festgestellt, so ist das Landratsamt Emmendingen, Amt für Umweltschutz, Technische Verwaltung zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Stadtplanungsamt

Anlage 1: Lärmschutzgutachten Nr. 1431.1 / 699 A vom 13.10.99

Anlage 2: Anlagen 28 bis 35 des Gutachtens 1431 / 614 A vom 20.03.96

Anlage 3: Schnitt 1