

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **1.1 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus
- Schlauchturm
- Nebenräume wie Lager-, Technik-, Umkleide-, Aufenthalts- und Schulungsräume sowie sanitäre Anlagen wie Toiletten und Duschen
- Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen

### **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 den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Höhe der baulichen Anlagen.

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

1.1.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH).

1.1.2 Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

1.1.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken,) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

**1.4 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 1,0 überschritten werden.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Maßgabe der Festsetzung unter Ziffer 1.8 zulässig.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und 2 BauNVO sind innerhalb der gesamten Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Maßgabe der Festsetzung unter Ziffer 1.8 zulässig.

**1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche, welche von Bebauung aufgrund des Anbauverbots zur K 5113 freizuhalten ist, sind jegliche Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

1.8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, bedürfen Anlagen, welche gemäß LBO genehmigungsfrei sind, ebenfalls der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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

1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden.

1.9.2 Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

1.9.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder der Vegetation.

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1.9.4 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.9.5 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 10° sind zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermiepaneelen ist zulässig. Von einer Dachbegrünung sind Flächen für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken), Terrassenflächen sowie die Dachfläche des Schlauchturms ausgenommen.
- 1.9.6 Bei Pflanzungen sind nur nachfolgend aufgeführte, gebietsheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden:
- |                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i>   |
| Hainbuche           | <i>Carpinus betulus</i>  |
| Hasel               | <i>Corylus avellana</i>  |
| Hundsrose           | <i>Rosa canina</i>       |
| Roter Hartriegel    | <i>Cornus sanguinea</i>  |
| Schlehe             | <i>Prunus spinosa</i>    |
| Stiel-Eiche         | <i>Quercus robur</i>     |
| Trauben-Eiche       | <i>Quercus petraea</i>   |
| Trauben-Holunder    | <i>Sambucus racemosa</i> |
| Vogel-Kirsche       | <i>Prunus avium</i>      |
| Weißdorn            | <i>Crataegus spec.</i>   |
| Winter-Linde        | <i>Tilia cordata</i>     |
| Zitter-Pappel       | <i>Populus tremula</i>   |

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

2.1.1 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), und Fensterflächen.

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und über Stellplatzanlagen zulässig.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Abweichend hiervon sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, zulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Maschendraht und Drahtzäune sind im kompletten Plangebiet nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

2.3.3 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

### **2.4 Vorgaben zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind im kompletten Plangebiet mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### **3.3 Grundwasserschutz**

Das Bebauungsgebiet grenzt zu mehreren rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten unmittelbar an. Auch eine mögliche Erweiterung dieser ist nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.

Alle Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffen umgeschlagen werden (Kraft- und Schmierstoffe, Öle, Löschmittel etc.) sind wasserundurchlässig aufzuführen. Auch bei der Lagerung der wassergefährdenden Stoffe ist stets darauf zu achten, dass diese nicht in das Oberflächen- oder Grundwasser gelangen.

#### **3.4 Belange der Abfallwirtschaft**

Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und

Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

Anfallender Bauschutt (z.B. bei Erschließungsarbeiten) ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich).

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.

Nach den Regelungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

### **3.5 Belange des Gesundheitsschutzes**

Es wird auf die Nähe zum Wasserschutzgebiet TB „Kurhaus“ und „Meiselewald“ (Zone III/IIIA) sowie auf die unmittelbare Nähe zum „Moosbach“ hingewiesen. Hierzu wird auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde, hinsichtlich der Schutzgebietsbestimmungen sowie der grundwasserrelevanten Belange verwiesen. Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen die herzustellenden Anlagen und Anlagenteile der öffentlichen Wasserversorgung (Versorgungsnetz, Hausanschlussleitungen) innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne

Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallati-  
onen hergestellt bzw. betrieben werden, wird hingewiesen. Zudem ist gem. § 13  
Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen  
Betrieb entsprechender Anlagen hinzuweisen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

### **3.6 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten  
im Verbreitungsbereich der Plattensandstein-Formation sowie der Rötton-Forma-  
tion. Diese werden im Plangebiet zum Teil von Holozänen Abschwemmmassen mit  
im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit einem oberflächennahen saisona-  
len Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-  
gen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anste-  
henden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett-  
horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Fes-  
tigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu ach-  
ten. 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 Baugrubensiche-  
rung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingeni-  
eurbüro empfohlen.

### **3.7 Hochwasserangepasste Bauweise**

Unabhängig vom „Kommunalen Starkregenrisikomanagement" wird auf die mögli-  
che Überflutungsgefahr infolge wild abfließenden Hangwassers/Sturzfluten bei  
Starkregenereignissen und auf eine hochwasser- bzw. stark-regenangepasste Bau-  
weise hingewiesen.

### **3.8 Belange der Netze BW GmbH**

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich nicht aus unserem beste-  
henden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerwei-  
terung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungs-  
bedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz  
ausgeführt. Für die Stromversorgung des Plangebietes ist ggf. eine kundeneigene  
Trafostation erforderlich.

Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit  
sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnet-  
zes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unterneh-  
men. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei  
der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur  
Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die  
Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen recht-  
zeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen

Tel. (07941)932-449

Fax. (07941 )932-366

Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Freiamt, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Freiamt, den

Freiamt, den

Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin

Hannelore Reinbold-Mench  
Bürgermeisterin