1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nrn. 2 und 6 BauGB)

1.1.1 Auf den einbezogenen Flächen der Ortsabrundungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) sind nur Einzelhäuser und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sowie oberirdische Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig. Oberirdische Garagen, Carports und offene KFZ-Stellplätze sind nur bis zur jeweiligen, rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

1.1.2 Auf den einbezogenen Flächen der Ortsabrundungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Auf den einbezogenen Flächen der Ortsabrundungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.3 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Auf den einbezogenen Flächen der Ortsabrundungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Wege- und KFZ-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.5.2 Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind Kupfer-, Zink- und bleigedeckte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Seitenwangen, Erker oder Eingangsüberdachungen.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer, Laubbaum (Hochstamm) oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) und fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 3 x verpflanzt, Stammumfang Obstbäume mind.12 cm, sonstige Laubbäume mind. 14 cm

Artenempfehlung Laubbäume: Acer platanoides (Spitz- Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere).

Artenempfehlung Obstbäume: Altbewährte Sorten

Artempfehlung Sträucher: Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambuccus nigra)

1.6.2 Die Einfriedung der Grundstücke am westlichen Rand (Helgenstöckle) bzw. am nördlichen und westlichen Rand (Gschächtrig) zur offenen Landschaft hin darf nur mit standortheimischen Gehölzen als freiwachsende oder geschnittene Hecke oder in Form von Drahtzäunen mit davorliegender Hecke aus standortheimischen Gehölzen in gleicher Höhe wie der Drahtzaun erfolgen.

Artenempfehlung geschnittene Hecken:

Feld-Ahorn (Acer campreste), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)

1.7 Pflanzerhaltungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.2 **Dachgestaltung** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

2.2.2 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der darunterliegenden Wand nicht überschreiten.

2.2.3 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.3 **Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 **Stellplatzverpflichtung** (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m² ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von über 40 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

3 HINWEISE

3.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zu dieser Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurden eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ein Konzept für externe Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Dem Eingriff werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen des Flurstücks 209/25, 209/13, 206/2 (Aufwertung einer Streuobstwiese durch ergänzende Obstbaumpflanzungen und Umwandlung von Fettwiese in Magerwiese) und 25/14 (Entwicklung eines Buchenwaldes basenarmer Standorte und eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens) der Gemeinde Freiamt zugeordnet. Weitere Informationen siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

3.2 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen 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 gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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.
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden sollte soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

3.4 Abfallwirtschaft

3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.4.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Erdaushubbörse). Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke entsprechende Emissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.6 Regenwassernutzungsanlagen

Im Rahmen erforderlicher Erschließungsmaßnahmen, müssen die herzustellenden Anlagen und Anlage Anteile zur Trinkwasserversorgung (öffentliche Wasserversorgung) den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sind im Rahmen der Bebauung sog. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) zum Betrieb von WC-Anlagen geplant, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der TrinkwV hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.7 Umsetzung der Grundstücksbegrünung

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung der Außenanlagen (Schlussabnahme) erfolgen. Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden, angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.8 Abfallrecht

3.8.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislauf-Wirtschaft 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.

3.8.2 Die Grundstücke innerhalb der Ortsabrundungssatzung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Satzung mit einzubeziehen.

3.8.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.9 Abfallvermeidung

Im Rahmen der Tiefbauplanungen sind Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeniveau (Erdmassenausgleich) zu bedenken; wie bereits in den Bebauungsvorschriften / Abfallwirtschaft tlw. beschrieben. Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden; wie bereits in den Bebauungsvorschriften / Abfallwirtschaft tlw. beschrieben. Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten.

3.10 Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und

Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Freiamt, den 19. Sep. 2017

Die Bürgermeisterin
H. Reinbold-Mench

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

2. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung I „Helgenstöckle/Gschächtrig“ vom 19.09.2017

Die 2. Änderung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung I „Helgenstöckle/Gschächtrig“ ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 42 vom 19.10.2017 nach § 10 (3) BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Freiamt übereinstimmen.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dezember 2020.

H. Reinbold-Mench, Bürgermeisterin

GEMEINDE FREIAMT