

# **Stadt Elzach**

**Bebauungsplan „Am Brühl“  
(südöstlicher Bereich)**

## **Textliche Festsetzung**

Datum: 18.04.2000

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Am Brühl (südöstlicher Bereich) in der Stadt Elzach**

### A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446)
3. Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch ANDG vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58),

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur Planzeichnung (Bebauungsplan „Am Brühl“ südöstlicher Bereich) wird festgesetzt:

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 (1) BauGB

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes im allgemeinen Wohngebiet ( WA) gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Anlagen nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO werden aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, da in diesem Gebiet mit derartigen Anlagen nicht zu rechnen ist.

##### 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 16 (2) BauNVO

##### 2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,40

##### 2.2 Die max. Firsthöhe beträgt für die Satteldächer 11,50 m, bezogen auf OK vorhandene Straßemitte Blumenweg, gemessen an der jeweiligen Gebäudemitte.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse II, als Höchstgrenze

3. **BAUWEISE**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO  
WA – offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO

Es sind in Teilgebieten nur Einzelhäuser und Doppelhäuser und in einem weiteren Teilgebiet nur Reihen und Doppelhäuser zugelassen.

4. **GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. **VORKEHRUNGEN ZUR LÄRMMINDERUNG**  
GEM §9 (1) Nr. 23 BauGB

- 5.1 Die Fenster im geplanten Baugebiet müssen, zur Südost-, Südwest-, und Nordostseite, mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

## **II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG AUF PRIVATFLÄCHEN**

1. **FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 Bau-GB

- 1.1 Niederschlagswasser der landwirtschaftlichen Fläche  
Durch die Hangfußlage zuerwartendes Niederschlagswasser der landwirtschaftlichen Fläche ist in einer Versickerungsmulde an der Grenze zum Baugebiet aufzufangen (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

- 1.2 **Garagenzufahrten**  
Die Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätze sowie private Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2. **PFLANZENBINDUNGEN UND PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b Bau-GB)**

- 2.1 Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

- 2.2 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es ist auf jedem Flurstück mindestens ein Baum, im rückwertigen Bereich, zu pflanzen und zu unterhalten. Nach freier Wahl, können auch Hochstamm Obstbäume, mit einer Stammhöhe von mindestens 1.60m, im privaten Garten gepflanzt werden. Zum Außenbereich hin sollen statt Zäune, Hecken gepflanzt werden. Bei der Pflanzenauswahl ist einheimischem Pflanzengut der Vorzug zu geben. Das Anpflanzen von ortsfremden Nadelgehölzen, insbesondere Thuja, ist verboten. Bei der Neupflanzung sollte auf allergene Pflanzen verzichtet werden. Hierunter fallen vor allem „ Birke, Erle und Hasel.

Folgende Bepflanzungen werden vorgeschlagen:

Als Baumarten Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Traubenkirsche

Als Sträucher Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Rosen- Wildrosenarten  
Andere Schneeballarten (giftig)

Als Hecke Hainbuche  
Hartriegel  
Liguster (giftig)

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 74 LBO i. V. m. § 9 (4) Bau-GB

#### 1. Dachform

Bei Wohnhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 °- 45° zulässig.  
Die Firstrichtung ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

Die Dächer der Garagen und Carports müssen mit begrünten Flachdächern versehen werden.

#### 2. Dacheindeckung

Bei Satteldächern sind nur Ziegel zugelassen.  
Als Farben sind ausschließlich Rot, Rot-Braun, Braun und Schwarz erlaubt.  
Glänzende Materialien sind nicht erlaubt.

#### 3. Dachaufbauten

Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen.

### C. HINWEISE

#### 1. Grundwasserschutz (Hangdruckwasser/Schichtenwasser)

Es ist Sache jedes einzelnen Bauherrn, sich gegen eventuell anstehendes Hangdruckwasser und der damit verbundenen Durchfeuchtung des Untergeschosses zu schützen.  
Empfehlung: wasserdichte Wanne  
Eine dauerhafte Ableitung von Hangdruckwasser über Drainagen oder ähnliches ist nicht zulässig.



## 2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszuführen.

## 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist § 45 b Abs. 3 WG in Verbindung mit der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157) anzuwenden.

## 4. Bodenschutz

### 4.1 Abfallvermeidung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß die Erdarbeiten nach Möglichkeit im Massenausgleich erfolgen.

### 4.2 Oberboden des Urgeländes

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

### 4.3 Überschüssiger Erdaushub

Überschüssiger Erdaushub ist ordnungsgemäß in genehmigten Auffüllungen einzubauen oder bei Baumaßnahmen in gleichwertigen Nutzungsbereichen wiederzuverwenden (Verbot der Verschlechterung). Es bleibt vorbehalten, eine Begründung für die Nichtverwertung von verwertbarem Material zu verlangen.

### 4.4 Auffüllungen

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden, ausgenommen in Bereichen dauerhaft versiegelten Flächen darf als Auffüllmaterial auch aufbereiteter mineralischer oder bitumenhaltiger Straßenaufbruch als auch unbelastetes, mineralisches Abbruchmaterial der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 entsprechen.

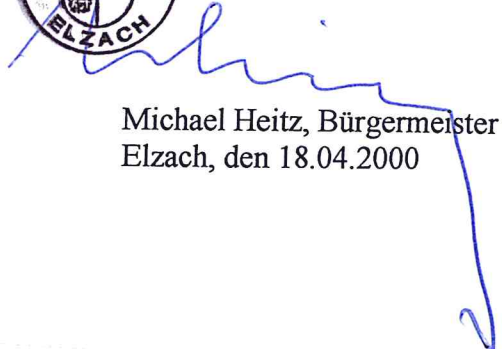
Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist seitens des Bauleiters eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18915), Menge, Herkunft und Transportunternehmen zu protokollieren und auf Verlangen dem Landratsamt vorzulegen.

Architekturbüro  
Mario Eggen  
Kreuzstraße 8  
79215 Elzach



Mario Eggen, Freier Architekt  
Elzach, den 18.04.2000

Stadt Elzach



Michael Heitz, Bürgermeister  
Elzach, den 18.04.2000

Genehmigt mit Verfügung des  
Landratsamtes Emmendingen  
vom 24.07.2000  
(§16 Abs.2 BauGB)



Dr. Stratz

