

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **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

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

1.3.1 Die zulässige Traufhöhe (TH) bezogen auf das ursprüngliche Gelände beträgt

- bergseitig maximal 5,0 m
- talseitig maximal 6,5 m

jeweils gemessen an der Mitte der Gebäudeseite.

1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des Außenmauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

1.3.3 Traufen von Gauben, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln dürfen die zulässige Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

### **1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

1.5.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Grenzt ein Grundstück an mehrere Erschließungsstraßen, ist die Straße maßgeblich, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze.

1.6.2 Offene Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6.3 Die maximale Gebäudehöhe von Garagen und Carports beträgt bergseits 3,0 m, bezogen auf das ursprüngliche Gelände.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausungen) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.7.3 Die maximale Gebäudehöhe von Nebenanlagen beträgt bergseits 3,0 m, bezogen auf das ursprüngliche Gelände.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.8 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

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

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
- 1.9.4 Folgende Kunstquartiere sind an geeigneter Stelle an Gebäuden oder Bäumen in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren und dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen:

- Vögel: 3 Vogelnistkästen für Halbhöhlen- / Höhlenbrüter
- Fledermäuse: 3 Kunstquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse.

Hinweis: Bei der Auswahl der Kunstquartiere und der Installation ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) hinzuzuziehen.

#### **1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

- 1.10.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum und 2 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches im Plangebiet ist ein vergleichbares Gehölz nachzupflanzen.

## **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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

#### Dachform und Dachneigung

- 2.1.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig.
- 2.1.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports müssen eine Dachneigung von mindestens 35° aufweisen. Dachneigungen von 0° bis 10° sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig, wenn die extensiv begrünt sind, die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

#### Dachaufbauten / Dachgauben / Zwerchbauten

- 2.1.3 Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 2.1.4 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt 60 % der Länge der jeweils zugehörigen Dachbreite nicht überschreiten.
- 2.1.5 Dachgauben müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.6 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,40 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.7 Die Höhe der Stirnseite der Gauben darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaube gemessen nicht mehr als 1,70 m betragen.
- 2.1.8 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind auf maximal 60 % der Länge der jeweils zugehörigen Fassadenseite zulässig.
- 2.1.9 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei Dachneigungen ab 35 ° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.10 Eine Aufständering energieerzeugender Aufbauten gegenläufig zur Dachneigung ist unzulässig.
- 2.1.11 Dachaufbauten und Dachgauben dürfen die darunterliegende Traufe nicht unterbrechen. Unterhalb der Dachaufbauten müssen mind. zwei Ziegelreihen (mind. 0,40 m) Dachflächen durchlaufen.

#### Dacheindeckung

- 2.1.12 Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.13 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

2.1.14 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

**2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

2.3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes, nicht höher als 0,8 m sein.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

2.3.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtssicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

**2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

**2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

**2.7 Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.7.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück über eine bewirtschaftbare Retentionszisterne gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Diese sind so zu dimensionieren, dass je 50 m<sup>2</sup> überdachte Fläche 1 cbm Retentionsvolumen zur Verfügung stehen. Das Niederschlagswasser der überdachten Flächen ist in den Zisternen aufzufangen und darf nur gedrosselt mit einem maximalen Abfluss von 0,2 l/sec abgeleitet werden.

2.7.2 Alternativ kann das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wird. Die Bemessung der Grundstücksentwässerung sowie der Rückhaltung hat entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen.

2.7.3 Versiegelte Freiflächen sind mit einem Gefälle in die privaten Grünflächen oder mit einer Rinne in die öffentliche Kanalisation zu entwässern.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Bodenschutz / Altlasten**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Besonders bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

### 3.3 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](mailto: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.

### 3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.5 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Anstehende Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### 3.6 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürfgruben oder Probebohrungen zu ermitteln. Gründungen unter MHW sind nicht zulässig.

Elzach, den 18.11.2020



Roland Tibi  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

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 Stadt Elzach 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 19.11.2020.



Elzach, den 18.11.2020

Roland Tibi  
Bürgermeister



Elzach, den 19.11.2020

Roland Tibi  
Bürgermeister