

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)
- 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)

1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Kindergarten“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, sowie der Unterbringung der Ortsverwaltung und einer Veranstaltungshalle.

1.1.1.2 Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb der Schule dienen, wie z. B. Schulgebäude, Einrichtungen der Schülerbetreuung und –verpflegung, Nebengebäude und Nebeneinrichtungen (z. B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Gebäude und Einrichtungen, die dem Betrieb des Kindergartens dienen, wie z. B. Kindergartengebäude, Einrichtungen der Kinderbetreuung und –verpflegung, Nebengebäude und Nebeneinrichtungen (z. B. Küchen, Abstell- und Sanitärräume),
- Spielplätze, Pausenhöfe und Sportanlagen,
- Anlagen für Verwaltung, Büroräume,
- Räume für Veranstaltungen,
- Stellplätze und Garagen,
- Hausmeisterwohnungen.

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

- Höhe der baulichen Anlagen – GH (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.

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

Entsprechend der Planzeichnung gilt die abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

- 1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Zone (ST-Zone) zulässig.

1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 30 % der Fläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fußwege und Bewegungsflächen sind zulässig. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

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

- 1.7.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.7.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z. B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer, Titanzink, verzinktes Blech) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.3 Für die öffentliche Außenbeleuchtung wird zum Schutz nachtaktiver Insekten die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtung festgesetzt (z. B. LED-Lampen). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.7.4 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Fläche ist der Gewässerrandstreifen des Mauchenbächle zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der bestehende Fußweg im südlichen Bereich hat Bestandsschutz. Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und der Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind zu unterlassen.

- 1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
- 1.8.1 Pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum sowie mindestens vier heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die bereits vorhandenen Bäume werden angerechnet.
Mindestqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang min. 12 cm. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, min. 60 cm. Bei Abgang einzelner Bäume/Sträucher sind diese gleichartig zu ersetzen.
- 1.8.2 In Zusammenhang mit Pkw-Stellplatzflächen ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Diese Bäume werden auf das allgemeine Pflanzgebot nach 1.8.1 für Grundstücksflächen angerechnet.
- 1.8.3 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang oder Fällung sind sie gleichartig zu ersetzen.

Artempfehlungen

Bäume für öffentliche Grundstücke

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Bäume für Stellplätze

- Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“)
- Spitzahorn (*Acer campestre* „Cleveland“)
- Hainbuche (*Carpinus betulus* „Frans fontaine“)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* „Rancho“)
- Silberlinde (*Tilia tomentosa* „Brabant“)

Sträucher

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)

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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38°,
- Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°.

2.1.1.2 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen und nur mit einer Dachneigung von 0° bis max. 8° zulässig (Mindestsubstrathöhe: 10 cm).

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet bis zu einer Dachneigung von 5° sind zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe: 10 cm). Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

2.1.2.3 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

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

2.2.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

2.2.2 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken, Maschendraht, Holz- oder Drahtzäune zulässig. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.3.4 Die vorgenannten Regelungen für Einfriedungen gelten nicht für Ballfangzäune.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i. V. m. § 29 WG.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

4.2 Bodenschutz

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

4.2.1 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.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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.

- 4.2.2 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

- 4.2.3 Mit den Bauanträgen ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstücks vorzulegen (Erdaushubkonzept). Ein Massenausgleich innerhalb des Gebietes ist anzustreben.

4.3 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) 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.

4.4 Geotechnik

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 Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Wasser

4.5.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

- 4.5.2 Regenwassernutzungsanlagen
Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- 4.5.3 Grundwasser:
Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:
Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
 - keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
 - die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.
- 4.5.4 Dränagen
Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der 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 Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den _____

Werner Bundschuh, Bürgermeister

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
