

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SELTENBACH"
DER GEMEINDE HARTHEIM AM RHEIN, ORTSTEIL BREMGARTEN,
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltung), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO,
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO,
- c) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO,
- d) der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO.

1.2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen im Zeichnerischen Teil und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.3 dieser Vorschriften.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 und § 18 BauNVO

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut, bei versetzten Pultdächern gilt als Traufhöhe der niedrigere Schnittpunkt. Die Traufhöhe von Nebendächern wie Gauben, Widerkehren, etc. bleibt unberührt. Die maßgebliche Höhe der Straßenachse ist durch Interpolation der im beigefügten Straßenhöhenplan angegebenen Höhenpunkte (siehe Anlage) zu ermitteln und auf ganze Dezimeter aufzurunden.

1.3.2 Die zulässige Firsthöhe darf die unter Ziffer 1.3.1 festgesetzte Traufhöhe um max. 5 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen, bzw. bei versetzten Pultdächern der obere Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.

1.3.3 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die unter vorstehender Ziffer 1.3.2 festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Be- oder Ent-

lüftungskamine und Kamine für Feuerungsanlagen, soweit zwingende Lüftungs- bzw. feuerungstechnische Erfordernisse vorliegen.

1.4 Vollgeschosse nach § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag, gemäß § 16, Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) 2. BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

Balkone, Vordächer und vergleichbare untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite dürfen die im Zeichnerischen Teil festgesetzte Baugrenze um 2 m, Erdterrassen um 3 m überschreiten.

1.6 Bauweise nach § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch Eintrag im Zeichnerischen Teil festgesetzt als:

- offene Bauweise (o),
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (E),
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (D).

1.7 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Zeichnerischen Teil durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Die Abweichung von den im Zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen darf nicht mehr als 3° betragen; dies gilt auch für sich kreuzende (um 90° versetzte) Hauptfirstrichtungen. Für Garagen und Nebengebäude ist die Stellung frei.

1.8 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und in den Abstandsflächen zugelassene Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen

- 1.8.1 Soweit Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude), sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der Fläche für Garagen. Davon abweichend sind Nebengebäude hinter der Vorgartenzone (=vordere Gebäudeflucht) in der Summe aller Nebengebäude bis 40 m³ zulässig. Für die in § 23 (5) Satz 2 BauNVO genannten, in den Abstandsflächen zugelassenen, baulichen Anlagen, sind die vorstehenden Festsetzungen für Gebäude sinngemäß anzuwenden.

- 1.8.2 Für Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zugelassene bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze) wird über die vorstehenden Beschränkungen der Nebengebäude hinaus ergänzend bestimmt: Die Summe dieser Anlagen darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nicht mehr als 50 % des Vorgartenbereichs beanspruchen.

1.9 Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) 4. BauGB

- 1.9.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der im "Zeichnerischen Teil" mit **Ga** gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der festgesetzten Grundstückszufahrten (siehe Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften) zulässig.

- 1.9.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze und Carports (an allen Seiten offene überdachte Einstellplätze) sind nur in den Flächen der Ziffer 1.9.1 und in den im Zeichnerischen Teil mit **ST** gekennzeichneten Flächen zulässig; ferner im direkten Anschluss an die Straße bis zu einer Tiefe von 6,0 m, sofern durch die Anlage der Stellplätze keine öffentlichen Funktionen eingeschränkt oder behindert werden, insbesondere ist dabei das Zufahren über vorgelagerte, öffentliche Längsparkplätze unzulässig. In den hinter den Hauptgebäuden liegenden Grundstücksbereichen (rückwärtige Bauflucht) sind Stellplätze und Carports grundsätzlich ausgeschlossen.

1.10 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen nach § 9 (1) 11. BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstückszufahrten sind verbindlich. Diese sind so auszubilden, dass die zugehörige Baumscheibe in einer Mindestgröße von 2 m x 2 m unberührt bleibt und die Anordnung von Längsparkständen zwischen den Baumstandorten nicht mehr als unbedingt notwendig erschwert wird. Bei vorgelagerten Baum- und Längsparkstreifen ist maximal eine Grundstückszufahrt mit 5 m Breite zulässig. Von den festgesetzten Grundstückseinfahrten (Lage und Breite) kann in der Ausnahme abgewichen werden, wenn:

1. die Anzahl der dem Grundstück vorgelagerten Stellplätze und Bäume sich nicht verringert und
2. durch eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde Hartheim am Rhein als Eigentümer der vorgelagerten Verkehrsfläche die Anpassung und Kostentragung der Zufahrtsbereiche sowie der Baum- und Längsparkstreifen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an die geänderte Einfahrtssituation gesichert ist.

1.11 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) 6. BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Im Gebiet mit der Nutzungsschablone 4 sind bei Reihenhäusern max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Mehrfamili-

enwohnhäusern max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach § 9 (1) 10. BauGB (Sichtfelder)

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten und im Bereich der Baugrundstücke mit S1 bezeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 (1) 21. BauGB

Die im Zeichnerischen Teil mit Einschrieb **gr/fr/lr** näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem gegenseitigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten und zu lasten der beiden davon betroffenen Grundstücke zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Herstellung einer gemeinsamen Zufahrt zu den angeschlossenen Stellplätzen.

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

1.14.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Empfohlen wird, befestigte Flächen mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen und die Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinternen Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen, z.B.:

- Wasserdurchlässige Pflastersteine mit Zertifizierung
- Pflaster mit Rasenfuge
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- Steinpflaster im Sandbett,
- Kies.

Auf geschlossene Oberflächen, wie z.B. Asphalt (abweichend Drainasphalt), Beton oder dergleichen, sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen) sind abweichend von den vorstehenden Empfehlungen entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen wasserunddurchlässige Oberflächenausführungen vorzusehen.

1.14.2 Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Eine Versickerung von Oberflächen- und Dachflächenwasser ist zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag nur über die belebte, mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zulässig. Ein Austausch der Deckschicht ist unzulässig. Auf die nur geringe Durchlässigkeit der Deckschicht wird ausdrücklich hingewiesen. Niederschlagswasser von handwerklich genutzten Freiflächen darf nicht der Versickerung zugeführt werden. Die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA A 138 und die Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg sind zu beachten.

1.14.3 Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metaldächern

Um Bodenkontaminationen aus der Versickerung von Niederschlagswasser von metallgedeckten Dächern zu vermeiden, sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Andernfalls ist eine Versickerung des entsprechenden Dachflächenwassers unzulässig.

1.14.4 Zeitverzögerte Ableitung von Oberflächen- und Dachflächenwasser

Drosseleinrichtungen für die zeitverzögerte Ableitung von Oberflächen- und Dachflächenwasser sind nicht zulässig. Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) ohne Drosseleinrichtungen sind zugelassen, ergänzend ist Ziffer 3.6 dieser Vorschriften zu beachten.

1.14.5 Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

In den im Zeichnerischen Teil umgrenzten und mit F2 bezeichneten Flächen sind zur Einbindung des Planungsgebiets in die freie Landschaft mindestens 15 Stück standort- und landschaftsgerechte Laubbäume zu pflanzen. Als Ergänzung der Grünlandflächen ist die Pflanzung kleiner Strauchgruppen mit insgesamt mindestens 150 Stück standortgerechten heimischen Sträuchern vorzunehmen. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist ein Grasweg als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anzulegen. Die Einsaat der Grünfläche ist mit Saatgut aus regionaler Herkunft vorzunehmen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist ein- bis zweimal im Jahr die Mahd der Flächen von Anfang Juli bis September mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Größe und Art der Gehölze sind der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen.

1.15 Pflanzgebote nach § 9 (1) 25.a) BauGB

1.15.1 Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen

Entsprechend den im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Größe und Art der Bäume sind der Pflanzenliste im Anhang

zu entnehmen.

Für alle im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt unter Beachtung der Bestimmungen nach Ziffer 1.10, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, etc.) zugelassen werden können.

1.15.2 Begrünung oberirdischer Stellplätze

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit je 1 hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 4 Stellplätzen zu überstellen. Für eine ausreichende Baumgrube, mit einer Baumscheibe von ca. 2 m x 2 m und mind. 12 m³ Wurzelraum sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Die Baumpflanzung muss nach den Regelwerken der FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen – Teil 2 erfolgen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Größe und Art der Bäume sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

1.15.3 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken

In den privaten Gartenflächen sind pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (mittelkronig) und 15 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume sowie Pflanzgebote nach Ziffer 1.15.2 und 1.15.4 werden angerechnet. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Die Größe der Bäume ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Hinsichtlich der Baumart gilt die Bepflanzungsliste Spielplatz als Vorschlagsliste.

1.15.4 Flächenhaftes Pflanzgebot für einen Gehölzstreifen östlich der Gemeindeverbindungsstraße auf den Privatgrundstücken

In dem im Zeichnerischen Teil durch Eintrag einer Fläche mit Pflanzgebot angegebenen Bereich ist in der im Plan angegebenen Tiefe, ein Gehölzstreifen in Form einer dichten Hecke aus Sträuchern und Heckenpflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. In dem nach Norden gerichteten, 4 m breiten Gehölzstreifen, muss die Heckenhöhe mindestens 2 m betragen. Die Größe der Gehölze ist der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Hinsichtlich der Gehölzart gilt die Bepflanzungsliste Spielplatz als Vorschlagsliste.

1.16 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

In der im Zeichnerischen Teil näher umgrenzten und mit F1 bezeichneten Fläche gilt folgendes:

Die im geplanten Baugebiet erfasste und als Biotop nach §30 BNatschG besonders geschützte Feldhecke ist in ihrem Bestand zu erhalten und in die Ausgleichsfläche F2 zu integrieren. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Fläche F1 führen

können, sind verboten. Eingriffe, auch Pflegeeingriffe, sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.17 Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 (1) 25 b BauGB

Der im Zeichnerischen Teil mit Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum innerhalb der Fläche F2 ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.18 Vorkehrungen zum Lärmschutz nach § 9 (1) 24. BauGB

In dem im Zeichnerischen Teil als Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III und höher) bezeichneten östlichen Gebietsabschnitt gilt i.V. mit den beigefügten Anlagen 9.1 – 9.3 der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Am Seltenbach“ des Ing.-Büros Fichtner Water & Transportation GmbH folgendes:

- 1.18.1 Ab Lärmpegelbereich III sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Seiten (bis Lärmpegelbereich II) zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 1.18.2 Für alle Fassaden ab Lärmpegelbereich III sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bei Errichtung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Die Lärmpegelbereiche können den beigefügten Anlagen 9.1 – 9.3 der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.18.3 Die folgende Tabelle der DIN 4109 gibt für jeden Lärmpegelbereich in Abhängigkeit von der Nutzung das erforderliche resultierende Schalldämmmaß an. Das notwendige Schalldämm-Maß der Außenfläche eines Raumes ergibt sich nach Tabelle 8 der DIN 4109 direkt aus dem berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm In dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Tab. 6-1: Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Der maßgebliche Außenlärm ergibt sich aus der Überlagerung aller einwirkenden Geräuschquellen, wobei für Verkehrslärm noch ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen ist. Es ergeben sich die in den beigefügten Anlage 9.1 – 9.3 des schalltechnischen Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche im Plangebiet. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.19 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB

Bis zum Zeitpunkt des zwischen Nutzer (Sportverein Bremgarten) und Eigentümer (Gemeinde Hartheim a.Rh.) vereinbarten Nutzungsendes von Sport- und Trainingsplatz, sind in dem durch Planeintrag im Zeichnerischen Teil näher bestimmten Bereich alle dort getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt verbleibt es bei den bestehenden Nutzungen als Sport- und Trainingsplatz, als Fläche für die Landwirtschaft, sowie als Wege- und Grünfläche (besonders geschütztes Biotop) und bei den dazu für Teilflächen des betroffenen Bereiches getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gegen Hartheim“ mit Straßen- und Baulinienplan vom 21.03.1955 (rechtskräftig am 26.07.1966).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

2.1 Dächer

- 2.1.1 Zugelassen sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit maximalem Höhenabstand von 1,5 m der aufeinander zulaufenden Dächer. Der Neigungswinkel beidseitig des Firstes muss gleich sein.

Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Garagen, Carports, Nebengebäude oder eingeschossige Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, diese sind, soweit es sich nicht um Terrassen oder verglaste Abdeckungen handelt, zu begrünen.

- 2.1.2 Die Dachneigung ist im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt, ausgenommen die Bereiche der Nutzungsschablone^④. Für Schleppgauben wird ergänzend eine Minstdachneigung von 15° zugelassen.

Die Dachneigung der einzelnen Doppel- bzw. Reihenhäuser innerhalb der jeweiligen Gebäudegruppe muss gleich sein und wird mit 40° bestimmt. Sind sich die Bauherren einig, können sie innerhalb der in der Nutzungsschablone angegebenen Spannweite die gemeinsame Dachneigung frei bestimmen. Diese Dachneigung muss bei den aneinandergrenzenden Gebäuden gleich sein. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren (Bauantrag, Baulast, öffentlich-rechtlicher Vertrag).

- 2.1.3 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen/Carports und Nebengebäuden sowie bei der Angrenzung von Garagen/Carports und Nebengebäuden untereinander, auch beidseitig einer gemeinsamen Grenze, muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Alternativ sind unter Beachtung von Ziffer 2.1.1 Flachdächer zugelassen.
- 2.1.4 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine in ziegelroten, erdbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.2.1 Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte dürfen insgesamt eine Breite von zwei Drittel der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Gauben bzw. Dacheinschnitten wird auf 4,0 m, von Widerkehren auf 5,0 m begrenzt.

- 2.2.2 Vom Ortgang – gemessen ab Außenkante Dach - sind mit Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitten mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt zwischen Gaube und Dachfläche muss – gemessen in der Dachebene – der Abstand mindestens 1 m betragen.

2.3 Ausführung von Garagen / Carports und Nebengebäuden

- 2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen oder Nebengebäuden, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 2.3.2 Garagen / Carports und Nebengebäude sind nur zulässig als Holz-, Holz/Stahl- oder Stahlkonstruktion oder in der Ausführungsart des Hauptgebäudes.

2.4 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:
Glänzende Materialien oder Anstriche und grelle Farben sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen können als Ausnahme bei gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 0,3 m² Ansichtsfläche.

2.6 Einfriedungen

- 2.6.1 Tote Einfriedungen (Mauer, Maschendrahtzaun, Holzzaun, Gitterzaun, Gabione u. vergl.) sind entlang öffentlicher Flächen bis 1,5m Höhe zulässig. Tote Einfriedungen über 1 m Höhe müssen nach max. 4 m Länge durch Wechsel der Gestaltung (z.B. Materialwechsel, Farbwechsel, Vor- oder Rücksprung bis max. 50 cm) gegliedert bzw. aufgelockert werden. Hinter toten Einfriedungen sind Hecken bis 2 m Höhe zulässig.
- 2.6.2 Das Lichtraumprofil der angrenzenden Straße und Gehweg darf nicht beeinträchtigt werden. Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe einer Einfriedung ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche. Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke dürfen maximal 80 cm hohe Einfriedungen errichtet werden.

2.7 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.8 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

2.10 Bodenaushub

Grundsätzliche Empfehlung:

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander, so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird.

Vorschrift:

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

2.11 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 74, Abs. 2, Ziffer 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird je Baugrundstück

1. für Wohnungen bis zu einer Wohnfläche unter 40 m² auf 1 Stellplatz je Wohneinheit
2. für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 m² bis unter 100 m² auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und
3. für Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche je Wohneinheit auf 2 Stellplätze festgelegt.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen bei der Gemeinde erfragt werden.

3.2 Baugrund

Im Plangebiet sind nach vorläufiger Geologischer Karte unter Decklehm und lokalen Auffüllungen quartäre Niederterrassen-Schotter des Rheins (Neuenburg-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit als Baugrund zu erwarten.

Die Niederterrassen-Schotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.4 Bauhöhenbeschränkung

Bei allen baulichen Anlagen müssen die in § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Ergänzende Hinweise siehe beigefügtes Merkblatt.

3.5 Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des in Zusammenhang mit den Begrüpfungsvorschriften stehende Pflanzgebotes nach §178 BauGB wird hingewiesen.

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.6.1.1 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.
- 3.6.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.6.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, 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.
- 3.6.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.6.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.6.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.6.2.1 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 wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischensetzen zu lagern).
- 3.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.6.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein

ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- 3.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (z.B. Zisternen) sind gemäß § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgauhochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.8 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfinden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem **Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat84.2@rps.bwl.de)** abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3.9 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft

Durch die an das künftige Wohngebiet angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe und landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diese sind ortsüblich.

3.10 Standortschießanlage Bremgarten

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich der Standortschießanlage Bremgarten. Mit Lärmbelastigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) ist zu rechnen.

Freiburg, den 12. Mai 2015


.....
Die Planer
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Hartheim am Rhein, den 12. Mai 2015

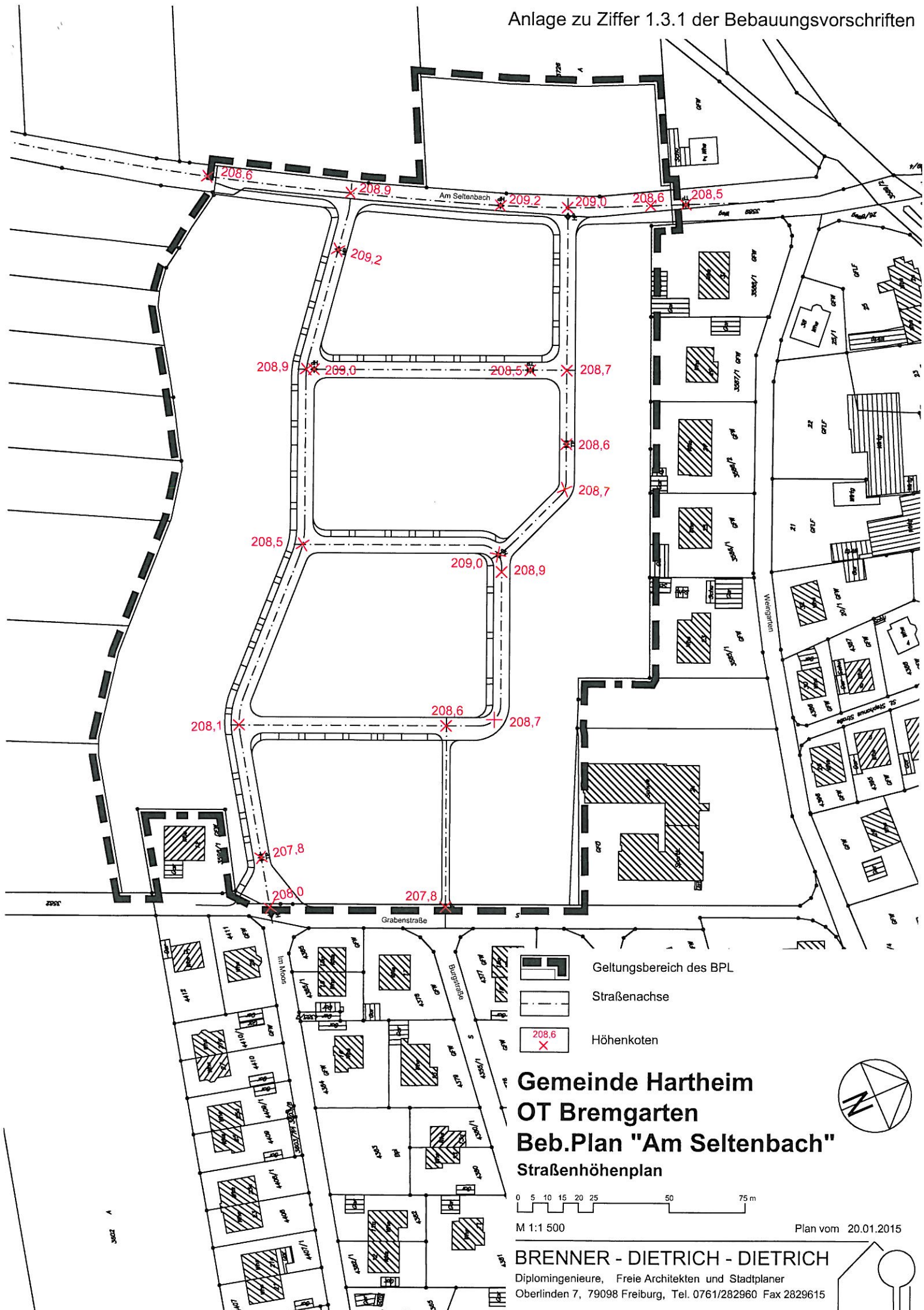

.....
Kathrin Schönberger, Bürgermeisterin



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Ausgefertigt: Hartheim am Rhein, den 20. 05. 2015  Siegel



-  Geltungsbereich des BPL
-  Straßenachse
-  Höhenkoten

Gemeinde Hartheim
OT Bremgarten
Beb.Plan "Am Seltenbach"
Straßenhöhenplan



0 5 10 15 20 25 50 75 m

M 1:1 500

Plan vom 20.01.2015

BRENNER - DIETRICH - DIETRICH
 Diplomingenieure, Freie Architekten und Stadtplaner
 Oberlinden 7, 79098 Freiburg, Tel. 0761/282960 Fax 2829615

Pflanzenliste

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (Ziffer 1.14.5 und 1.17 der Bebauungsvorschriften)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung und Obstbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne

Anlage zu Ziffern 1.14.5, 1.15. und 1.17 der Bebauungsvorschriften

Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weiße Maulbeere
Prunus avium	Süßkirsche „Markgräfler Kracher“
Pyrus pyraeaster	Kulturbirne „Schweizer Wasserbirne“

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (Ziffer 1.15. der
Bebauungsvorschriften)**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Bepflanzungsliste Spielplatz:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nussbaum

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buddleya	Sommerflieder
Salix repens rosmarinifolia	
Salix repens argentea	
Salix purpurea nana	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes sanguinea	Blutjohannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum botmantense	Winter Schneeball
Spiraea	Spierstraucharten
Philadelphus	Pfeifenstrauch
Forsythia	Forsythien

Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Zu Ziffer 1.18 der Bebauungsvorschriften
Anlage 9.1 der schalltechnischen Untersuchung



Zu Ziffer 1.18 der Bebauungsvorschriften
Anlage 9.2 der schalltechnischen Untersuchung



Zu Ziffer 1.18 der Bebauungsvorschriften
Anlage 9.3 der schalltechnischen Untersuchung



Das
Regierungspräsidium Freiburg,
Referat 62, Polizeirecht und Verkehr,
Sachgebiet Luftfahrt überreicht folgendes

M E R K B L A T T
für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs

Die luftfahrtrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben innerhalb eines Bauschutzbereichs gem. §§ 12, und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1961 (BGBl. I S. 61) bzw. nach § 14 Abs. 2 LuftVG im Umkreis von 10 km um einen Flugplatz sowie die baurechtliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde schließen nicht die Genehmigung zur Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw., die die genehmigungspflichtige Höhe im jeweiligen Bereich eines Bauschutzbereichs überschreiten, ein.

In diesem Fall ist allein das Regierungspräsidium Freiburg - Referat 62 -, Polizeirecht und Verkehr, zivile Luftfahrtbehörde gem. § 15 des Luftverkehrsgesetzes Genehmigungsbehörde.

Der Umfang des Bauschutzbereichs und die je nach Standort der Baustelleneinrichtung genehmigungspflichtige Höhe nach dem LuftVG können beim Regierungspräsidium Freiburg nach Vorlegen eines Lageplans erfragt werden.

Die Genehmigung ist durch die ausführende Baufirma beim

Regierungspräsidium Freiburg
Ref. 62, Polizeirecht und Verkehr
Bissierstraße 7
79114 Freiburg i. Br.,

unter Beifügung nachstehender Unterlagen und Angaben zu beantragen:

- a) Genaue Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurstück-Nummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- b) Benennung des Bauträgers / Bauherrn;
- c) zwei Kartenblätter jüngsten Datums - M 1:25.000 oder 1:10.000 (Kopie genügt) - mit eingetragtem Standort der Kräne, Baumaschinen usw. (roter Punkt auf dem Kartenblatt genügt) und Angabe der Geländehöhe in m über NN; in der unmittelbaren Umgebung von Flugplätzen sollte der Maßstab M 1:10.000 oder M 1:5.000 betragen, wobei sich die Lagebeziehung zum Landeplatz aus der Karte ergeben muss;
- d) Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe und weiteste Länge bei ausgefahrenem Schwenkarm;
- e) Beginn und Ende der Kranerrichtung;
- f) sind im Umkreis von 100 m, gemessen vom Kranstandort, Bauwerke, sonstige Anlagen oder Bäume vorhanden, die die Höhe der Baustelleneinrichtung überschreiten oder dieser gleichkommen? Wenn ja, in welcher Richtung - vom Aufstellort aus gesehen - liegt das Objekt und ist dieses bereits mit roten Hindernisleuchten versehen?

Die benötigten Unterlagen und Angaben, wie unter a) und f) aufgeführt, sind vollständig dem Antrag beizufügen, damit Zeit raubende und unnötige Rückfragen vermieden werden; unvollständige Anträge können nicht bearbeitet werden.

Es empfiehlt sich, den **Genehmigungsantrag rechtzeitig, d. h. mindestens 8 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung** der Baustelleneinrichtung, zu stellen.

Der Genehmigungsbescheid ist auf der Baustelle für Kontrollzwecke aufzubewahren.

Eine Aufstellung o.g. Baustelleneinrichtungen vor Ergehen der Genehmigung kann gem. § 58 Abs. 1 Nr. 4 LuftVG mit Bußgeld bis 5.112,92 € geahndet werden.