

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

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

- 1.1.1 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

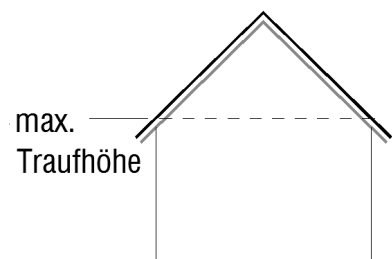
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 1.2.2 Durch Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Trauf- und Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- 1.3.2 Als maximale Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße „In den Sauerplatten“ (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen). Die maximale Traufhöhe gilt nicht für Staffelgeschosse, sofern diese keine Vollgeschosse sind.



- 1.3.3 Als maximale Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante oder bei Flachdächern die Oberkante der Brüstungshöhe. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäude-

- höhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße „In den Sauerplatten“ (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).
- 1.3.4 Technische Aufbauten wie zum Beispiel Solaranlagen, Lüftungsschächte oder Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf maximal 20 Prozent der Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten.
- 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.5.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.5.2 Bauliche Anlagen sind in hochwassergerechter Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen.
HINWEIS: Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.
- 1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Offene Pkw- und Fahrradstellplätze sind, mit Ausnahme des Bereichs des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Abweichend hiervon sind überdachte Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
- 1.6.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.6.4 Die zulässige Höhe von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO wird auf 3,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße „In den Sauerplatten“ (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes (senkrecht zur Straße gemessen).
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen. Dies gilt für befestigte Flächen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtungen).

-
- 1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.7.4 Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) zu ermitteln.
- 1.7.5 Flachdächer sind extensiv, mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm, zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger herzustellen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Wellfaserzement, Trapezblech, offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zulässig.
- 2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig. Sie sind reflexionsarm und somit blendfrei auszuführen.

2.2 Müllbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber 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 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie in den Himmel abstrahlende Werbeanlagen (z. B. Skybeamer, Booster etc.) sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken, Holz- oder Drahtgitterzäune zugelassen. Drahtgitterzäune sind nur mit Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig.
- 2.4.2 Als Heckenpflanzen sind nur gebietsheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- 2.4.3 Zäune aus Maschen- und Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Antennen und Satellitenanlagen sind an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren. Die Farbe der Antennenanlage ist der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche anzupassen.

2.6 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.7 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Abs. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück über eine bewirtschaftbare Retentionszisterne gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

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 der Abwassersatzung der Gemeinde Merzhausen sowie der aktuell gültigen Normung (Stand der Technik) zu erfolgen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Bauen im Hochwasser

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz gilt die vom hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffene Fläche als Überschwemmungsgebiet.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) ist nach § 78 Abs. 1 WHG untersagt. Dennoch kann die zuständige Behörde abweichend hiervon die Errichtung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall die Ausnahmeveraussetzungen nach § 78 Abs. 3 WHG erfüllt und nachgewiesen sind, das heißt, das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Das Vorliegen der Ausnahmeveraussetzungen für das geplante Vorhaben wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme der BIT Ingenieure vom September 2015 überprüft und bestätigt. Auf der Grundlage des Hochbau-Vorentwurfs wurde für das Gebäude eine Grundfläche von 688 m² angesetzt. Dadurch wird durch die Neubebauung (ca. 17 m³) gegenüber der Bestandsbebauung (ca. 9 m³) zukünftig ein zusätzliches Hochwasservolumen von ca. 8 m³ verdrängt.

Die Änderung der bestehenden Bebauung bzw. Neubebauung „wird als ungefährlich und unschädlich für die Unterlieger erachtet, wenn das erforderliche Ausgleichsvolumen von ca. 8 m³ auf dem Flurstück Nr. 753 selbst wiederhergestellt wird. Dabei ist darauf zu achten, dass der Bereich des Ausgleichsvolumens beim 100-jährlichen Hochwasser auch tatsächlich an die bestehende Überschwemmungsfläche angeschlossen ist.“ Das Ausgleichsvolumen soll deshalb im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze in die Plankonzeption integriert werden.

Von der Hochwasserschutzmaßnahme auf dem Grundstück kann abgesehen werden, wenn der Hochwasserschutz oberstrom z.B. durch ein Rückhaltebecken gewährleistet wird oder die Gebäudegrundfläche den Umfang der bestehenden Bebauung von 600 m² nicht überschreitet.

Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

4 HINWEISE

4.1 Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das gesamte Baugebiet „Sachsenheimer-Areal“ eine Löschwassermenge von min. 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W400.

Gemeinde Merzhausen, den

(Siegel)

fsp.stadtplanung

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

Christian Ante
Bürgermeister

Der Planverfasser