



## A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der Baulichen Nutzung

**MI** 11 Mischgebiet (gemäß §6 BauNVO)

### 2. Maß der Baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe Planeintrag)

**0,7** 2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (siehe Planeintrag)

**GH** 2.3 Gebäudehöhe:  
bei geneigten Dächern (Dachneigung > 10°) max. 9,00 m,  
bei flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10°) max. 7,25 m,  
bei Flachdächern (Dachneigung < 4°) max. 6,50 m

**WH** 2.3 Wändehöhe bei geneigten Dächern (Dachneigung > 10°)  
max. 5,00 m  
2.4 Bezugshöhe  
Die Bezugshöhe ist das Mittel der Schnittpunkte der geplanten  
Gebäudeecken mit vorhandenem Geländeniveau, mindestens jedoch  
Oberkante Bordstein der erschließenden Straße in geplanter Gebäudesmitte.

**Z = II** 2.5 Zahl der Vollgeschosse  
Höchstmaß 2-geschossig

### 3. Bauweise, Baugrenzen

**o** 3.1 Offene Bauweise

**E/D** 3.2 Baugrenze

**E/D** 3.3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (siehe Planeintrag).

### 4. Verkehrsflächen

**o** 4.1 Verkehrsfläche

- Fahrbahn  
- Gehweg

**V** 4.2 Verkehrsgrün (Fläche für öffentlichen Bedarf)  
Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden.

**P** 4.3 öffentliche Parkplätze

### 5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen mind. 5,0 m Abstand von  
öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

### 6. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung

**o** 11 Straßengeleitende Bäume

### 7. Sonstige Planzeichen

**— — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Dächer der Hauptgebäude

**DF frei, DN frei** Dachform: frei  
Dachneigung: frei

## B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

#### 1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden,  
ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 Denkmalschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.  
Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 2. Entwässerung

Private Parkflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.  
Unbeschichtete Metalleindeckungen der Gebäude sind nicht zulässig.  
Gewerbliche Abwässer bedürfen unter Umständen einer besonderen  
Behandlung, die im Einvernehmen mit dem Umweltschutzamt festzulegen ist.

#### Bodenschutz

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden ist separat zu behandeln.  
Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.  
Bodenarbeiten sollten nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.  
Ein Überschuss an Mutterboden ist sinnvoll an anderer Stelle wieder zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung,  
Bodenverbesserungen).  
Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen  
des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Drainagen

Falls bei der Bebauung des Gebietes Drainagen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellaustritte  
angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.  
Grund- und Quellaustritte sind der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 3. Baugrund

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind Verkarstungserscheinungen nicht auszuschließen.  
Bei Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)  
verwiesen. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) empfiehlt bei etwaigen  
geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen  
durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

### 4. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse
Grundflächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Bauweise

Dachform, Dachneigung

## C. Rechtsgrundlagen

**BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 20.10.2015**  
**BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 11.06.2013**  
**PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 22.07.2011**  
**LBO Ba-Wü. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 11.11.2014**

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Datum  
03.11.2015  
20.11.2015

Öffentliche Auslegung  
a.) Bekanntmachung  
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung  
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat  
Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft  
ausgefertigt: Fluorn-Winzeln, 03.02.2016

20.11.2015  
vom 30.11.2015 bis 30.12.2015  
02.02.2016

gez. Tjaden (Bürgermeister)

Gemeinde Fluorn-Winzeln



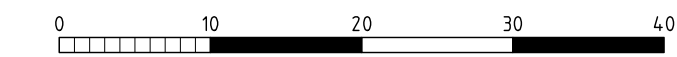
# Gemeinde Fluorn-Winzeln OT Winzeln

## Bebauungsplan "OW 19" (Wasenstraße) 1.Änderung

Zeichnerischer Teil

## Lageplan

**M = 1: 500**



weisser kernl BERATENDE INGENIEURE

Umlandstraße 8  
D-78667 Villingendorf  
Tel. 0741/93 45-0  
Fax 0741/93 45 18  
Email kontakt@weisser-kernl.de

Planungsstand: Satzung  
gefertigt: Villingendorf, 02.02.2016, K. Hangs

FLU-WI Wasenstraße / HZ-BPlan-Wasen.PLT