



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 Geländeneiveau, 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

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



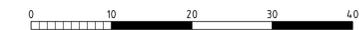
Gemeinde Fluorn-Winzeln OT Winzeln

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