

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften in der Gemeinde Hög-Ehrsberg im Gebiet

„SCHÄFIG III“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1,4), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), jeweils in der letztgültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hög-Ehrsberg am 14.08.2023 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schäfig III" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 28.02.2023.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften

1) DACHFORM UND GESTALTUNG DER GEBÄUDE

1.1) Als Dachform für die Hauptgebäude wird das Satteldach (SD), auch in den Unterformen Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach sowie mit versetzten Dachflächen festgesetzt. Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Bei untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebenanlagen (z.B. Wintergarten, Gartenhütte) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2) Garagen und Carports sind mit Satteldächern zu versehen oder in den Dachzusammenhang des Hauptgebäudes einzubinden. Bei Garagen sind Flachdächer zulässig, wenn sie auf den nicht durch Photovoltaikanlagen belegten Teilflächen begründet werden. Die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO sind vorrangig zu beachten.

1.3) Grelle oder reflektierende Fassaden- oder Bedachungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

1.4) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit kleinteiligen, nicht glänzenden (unglasierten) Ziegeln oder Dachsteinen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorzunehmen.

1.5) Dachgaupen sind in der Form von SchlepPGAUPEN, Dreiecksgaupen oder Giebelgaupen allgemein zulässig. Die Mindestneigung der Gaupen muss 15 Grad betragen. Sie dürfen sich insgesamt über maximal zwei Drittel der Dachlänge (Trauf-Länge), bezogen auf die jeweilige Dachseite, erstrecken. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 0,80 m einzuhalten. Der Mindestabstand des Gaupenansatzes zur Firstlinie beträgt 0,50 m bzw. eine Ziegel- oder Dachsteinreihe.

Die maximale Ansichtshöhe der Gaube ist auf 1,50 m begrenzt. Bei Dreiecksgauben ist die Ansichtshöhe im Mittel zu ermitteln. Die Dachfläche des Hauptdaches einschließlich der Trauflinie muss unterhalb der Dachgaube mit mindestens einer Ziegelreihe durchlaufen.

2) EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1) Maximale Höhe über OK Verkehrsfläche bei	
Holz- oder Metallzäunen	0,80 m
Sockelmauern	0,30 m

2.2) Zulässig sind Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 0,80 m einzuhalten.

2.3) Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen sind um mindestens 0,5 m hinter die Fahrbahnkante zurückzusetzen. Innerhalb dieser Freihaltezonen sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

2.4) Sichtschutzwände zwischen Doppelhausgrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.

3) GRUNDSTÜCKE

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke auf einer Tiefe von mindestens 0,5 Metern höhengleich an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen sind mit einem Böschungswinkel mit maximal 1:1,5 abzuböschten oder mit Stützmauern so zu terrassieren, dass die Mauerhöhe jeweils nicht mehr als 1,0 m bei einem horizontalem Versatz von mind. 0,5 m beträgt.

4) AUSSCHLUSS VON FREILEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

5) ANLAGEN ZUR REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 (3) NR. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s zur Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht gebracht oder in die örtliche Kanalisation abgeleitet wird. Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

6) ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§74 ABS.2 NR. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird erhöht:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Für Wohnungen über 60 m ² auf | 1,5 Stellplätze |
| 2. Für Wohnungen über 100 m ² auf | 2,0 Stellplätze |

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Auf die notwendigen Stellplätze können auch die Stauräume vor Garagen und Carports angerechnet werden, sofern sie eine Tiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Häg-Ehrsberg, den 15.08.2023


Bruno Schmidt,
Bürgermeister



I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), jeweils in der letztgültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER NUTZUNG

Als Art der Nutzung wird ausgewiesen:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

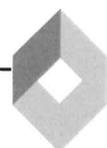
- 1.1) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2) Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.
- 2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Trauf- (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und Firsthöhe (höchster Punkt Dachhaut) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über der Bezugshöhe der Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkten der Straße, wobei zwischen den eingetragenen Höhenpunkten jeweils linear interpoliert wird. Der maßgebliche untere Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist die mittlere Bezugshöhe der Straßenverkehrsfläche, die an das Baugrundstück angrenzt (gemittelt über die gesamte Länge der Grenze zwischen Baugrundstück und Straßenverkehrsfläche). Grenzt ein Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, so ist diejenige mit der größeren Höhe maßgebend.
- 2.3) Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 WE pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt.

3) BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil Einzelhäuser oder wahlweise Einzel- und Doppelhäuser.



BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFIG III“

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 LBO wie z.B. Balkone/Terrassen/Erker sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind bei einer zulässigen Abweichung bis 10° einzuhalten.

6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

6.2) Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

7) SCHUTZFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind elf Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

8.2) Pro 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Die im zeichnerischen Teil örtlich festgesetzten Pflanzgebote sind anrechenbar.

8.3) Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 300 m² Gebüsche aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Das Gebüsch ist regelmäßig abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Erstpflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, Pflege und Erhalt obliegen den späteren Grundstückseigentümern.



9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 9.2) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.
- 9.3) Für die Baum- und Gebüschpflanzungen ist ein gesondertes Monitoring umzusetzen:

Ein Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten müssen das Gebüsch sowie die Einzelbäume gepflanzt sein. Die Erstpflanzung erfolgt durch die Gemeinde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, Pflege und Erhalt obliegen den späteren Grundstückseigentümern. Die Pflanzung ist durch ein Fachbüro vor Ort zu überprüfen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind nach der Begutachtung entsprechende Fotos der Pflanzungen vorzulegen

II. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Artenschutz:

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind Reptilienschutzzäune für die gesamte Dauer der Bauarbeiten aufzustellen.
- Die Durchführung der Bauarbeiten ist zum Schutz von Fledermäusen nur tagsüber zulässig. Das nächtliche Ausleuchten von Baustellen ist so weit wie möglich zu vermeiden.
- Eine Dauerbeleuchtung der Gebäudefassaden ist zu vermeiden.
- Sofern eine Dauerbeleuchtung an den geplanten Gebäuden vorgesehen wird, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).



Zu den externen Ausgleichsmaßnahmen:

- Auf dem Flurstück Nr. 641/7 der Gemarkung Ehrnsberg sind insgesamt 14.020 m² Fichtenbestände bzw. ehemalige Fichtenbestände und auf dem Flurstück Nr. 3514 der Gemarkung Hög 7.500 m² ehemalige Fichtenbestände durch die Entnahme von Fichten, Anpflanzungen und gezielte Jungwuchsförderung in einen Laubmischwald umzubauen. Die Bäume sind bis zur gesicherten Kultur (Brusthöhe) mit einem Schutz vor Wildverbiss zu versehen und durch entsprechende Pflege zu fördern (z.B. Kronenfreistellungen, Entnahme von geschädigten oder minderwertigen Bäumen oder von Konkurrenten, strukturierende Eingriffe, Schaffung unterschiedlicher lichtökologischer Verhältnisse usw.). Die Umsetzung dieser externen Waldumbaumaßnahmen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer (in diesem Fall die Gemeinde) und dem Landratsamt Lörrach gesichert.

III. PLANUNGSHINWEISE

Schutz vor Starkregeneignissen, Überflutungsschutz (LRA Lörrach)

Keller, Garagen und Hanggeschosse sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich sammelndes und aufstauendes Wasser und ggfls. Schichtwasser zu schützen (z.B. „weiße Wanne“, druckdichte Fenster, Aufkantung an den Lichtschächten). Die Verlegung von Drainagen und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt.

Radon (LRA Lörrach)

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Gebäude eindringen und stellt eine Gesundheitsgefahr dar, die bereits beim Bau vermieden werden kann.

Bodenschutz (LRA Lörrach)

Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.



BEBAUUNGSPLAN „SCHÄFIG III“

GEMEINDE HÄG-EHRSBERG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 14.08.2023

Bei einer Auftragshöhe für Geländeaufschüttungen über 20 cm muss der Oberboden abgeschoben, der Unterboden ggf. aufgelockert und der abgetragene Oberboden wieder als oberste Bodenschicht aufgetragen werden. Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken. Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist zu vermeiden oder unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren (Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen) Jede temporäre Befestigung von Bodenflächen ist nach dem Abschluss der Baumaßnahmen sachgerecht zurückzubauen. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z.B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z.B. Abbruchlockerungsgerät). Es wird empfohlen, schon im Vorfeld der Baumaßnahme die Entsorgung des Erdaushubes zu klären.

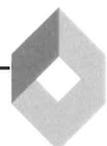
Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist für ein verfahrenspflichtiges Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Geologie (RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

Auf der Grundlage der vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird empfohlen, eine Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen.

Häg-Ehrsberg, den 15.08.2023


Bruno Schmidt,
Bürgermeister



ANHANG

Pflanzliste 1

Sträucher: Zulässig sind nur standortgerechte, gebietsheimische Straucharten, z. B.:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte, landschaftstypische Laubbaumarten bzw. hochstämmige Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, z. B.:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Malus comunitis</i>	Wildapfel
<i>Pyrus sylvestris</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Äpfel	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Ontarioflaume, The Czar, Hanita

